

# Årsredovisning

för

## BRF Vätan 1

769601-5291

Räkenskapsåret

2020

BS  
for  
yik  
EK  
ed

Styrelsen för BRF Vätan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Vätan 1 registrerades hos Bolagsverket 1996-06-06. Samtidigt registrerades en ekonomisk plan. Nuvarande ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2005-09-20. Därefter har föreningen genom beslut på ordinarie årsmöte den 13 maj 2007 samt på extra årsmöte den 18 september 2007 antagit ny lägenhetsredovisning med justerade andelstal. Detta till följd av att två nya vindslägenheter byggts.

Brf Vätan 1 är en äkta bostadsrättsförening..

### Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastighet, Vätan 1, är upplåten med äganderätt och belägen i Stockholms kommun på Regeringsgatan 76/78 och David Bagares gata 14.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vätan 1	1996	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten innehåller 40 bostadslägenheter om ca 3 199 m<sup>2</sup>, varav 39 upplåts med bostadsrätt. Hyresrätten är 51 m<sup>2</sup>. Lokalarean är 1 535 m<sup>2</sup> varav en stor andel är belägen i övre och nedre källarplan. I nedre källarplanet finns ett garage om 450 m<sup>2</sup>. Tomtarean är 1 117 m<sup>2</sup>.

Byggnaden uppfördes 1928 och består av ett flerbostadshus i 8 våningar, varav bottenvåning med lokaler och två källarplan med garage och lokaler. En genomgripande renovering av huset skedde 1981/1982 när stammar för vatten och avlopp (såväl vertikala som horisontella) samt elstigare byttes. I samband med detta renoverades även allmänna utrymmen, fasaden och delar av taket.

Under 2006 och 2007 upplåts råvinden över Regeringsgatan 76 och 78 med bostadsrätt och två nya bostadslägenheter byggdes.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BS" at the top right, a signature below it, and two more signatures at the bottom right.

### Lägenheter

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	21	10	2	4

Därutöver finns en hyreslägenhet om 2 rokv.

### Byggnadernas tekniska status

Byggnaden har löpande underhållits och är i gott skick.

### Förvaltning

Styrelsen har under året i den ekonomiska förvaltningen biträtts av Botema Fastighets AB och i den tekniska förvaltningen av Saltsjöstaden Förvaltning. Städning har skötts av ProMiljö Service.

### Övriga avtal

Bredband: Ownit (ingår i avgiften)

TV: ComHem (grundutbud ingår i avgiften)

Hisskötsel: Kone

BS

ll

fu

ek fu  
G

### Utförda investeringar och underhållsarbeten

De senare årens större renoveringsarbeten och ärenden:

#### 2010

Byte av värmeväxlare.  
Byte av radiatorventiler.  
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), energibesiktning samt radonmätning.  
Byte av elcentral.

#### 2011

Brandgenomgång samt installation av rökkänsliga brandvarnare.  
Ventilationskontroll.  
Besiktning av innergård.  
Snörasgaller på taket mot Regeringsgatan.

#### 2012

Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter.  
Rum för barnvagnar i entrén till Regeringsgatan 78.

#### 2013

Reparation av terrasser till vindslägenheterna i Regeringsgatan 78.

#### 2015

Ny fasadputs på gårdssidan.  
Renovering av plåttak samt byte av värmekablar på tak.  
Byte av kranar och ventiler mm i källaren.

#### 2016

Byte av entréportar mot Regeringsgatan.

#### 2017

Installation av nytt passagesystem.  
Uppgradering av bredbandet till en högre hastighet.  
Reparation av terrasser till vindslägenhet i Regeringsgatan 78.

#### 2018

Balkongbygge påbörjat.  
Installation av giljotiner i de utgående avloppsstammarna.

#### 2019

Balkongbygge avslutat.  
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration.

BS  
l  
pm  
ck  
4/10



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Förberedelser har genomförts för att reparera garagedofarten, som är i akut behov av reparation. Diskussioner har förts med Demotikos AB om att mot ersättning överta lokaler i gatuplan. Delar av dessa lokaler kan göras om till bostäder och resterande delar blir fortsatt butiker, men med mindre yta. Nytt cykelrum i entréplan i David Bagares gata. Pga. covid-19 beviljades hyresnedsättningar för vissa lokalhyresgäster under mars, april och juni. Föreningen sökte och fick statligt bidrag för en del av nedsättningen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av covid-19 har styrelsen medgett hyresnedsättning under januari, februari och mars 2021 för Demotikos AB.

Styrelsen har beslutat att mot ersättning överta Demotikos AB:s två lokaler i gatuplan mot Regeringsgatan. Delar av lokalerna ska säljas som råyta för upplåtelse av två mindre bostadsrättslägenheter.

### Drift och underhåll

Löpande underhåll av gemensamhetsytor samt utrustning.  
Vårstädning av gård och gemensamhetsutrymmen.

### Löpande kamerala ärenden

Regelbundna kontakter med föreningens ekonomiska förvaltare Botema Fastighets AB.  
Ekonomisk rapportering från förvaltare.  
Regelbundna kontakter med föreningens tekniska förvaltare Saltsjöstaden Förvaltning.  
Fakturahantering.  
Förhandlingar med hyresgäster om hyreskontrakt och andra åtaganden.  
Kontakter med medlemmar om andrahandsuthyrningar m.m.  
Kontakter med mäklare och intressenter i samband med lägenhetsförsäljningar.  
Antagning av nya medlemmar.  
Kontakter med medlemmar om ombyggnader, reparationer m.m.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 39 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Antal medlemmar 2020-01-01:	60
Tillkommande medlemmar under 2020:	8
Avgående medlemmar under 2020:	-6
Antal medlemmar 2020-12-31:	62

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

BS  
d  
Apr.  
es  
Ca  
the

### **Förtroendevalda**

#### Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Karin Rosander	Ordförande
Elisabeth Jacobson	Ledamot
Jonas Linnander-Manfred	Ledamot
Erik Kempe	Ledamot
Lars-Jacob von Knorring	Ledamot

Johan Östblom	Suppleant
Lars Henriksson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 26 maj 2020.

#### Revisorer

Brita Schumacher	Auktoriserad revisor
Maria Resare	Revisorssuppleant

#### Valberedning

Christina Winter	Valberedning (sammankallande)
Nils Axdorph	Valberedning

BS  
e  
ed  
m  
Ek  
Uc

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 898	3 250	3 186	3 157	3 145
Resultat efter fin. poster (tkr)	58	410	129	-183	-656
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	286	286	281	286	286
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 163	4 226	4 268	4 385	4 385
Soliditet (%)	80	80	77	79	80

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat och ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningarna.

#### Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under dem senaste fem åren.

#### Lån

Föreningen har 2 st lån hos Nordea Hypotek AB om sammanlagt 13 104 731 kr.

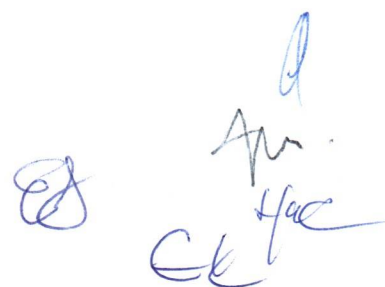
#### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet.

### Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid</b>	<b>Disp av</b>	<b>Förändring</b>	<b>Belopp vid</b>
	<b>årets ingång</b>	<b>föreg års res</b>	<b>under året</b>	<b>årets utgång</b>
Inbetalda insatser	18 867 980	0	0	18 867 980
Uppskrivningsfond	37 167 140			37 167 140
Upplåtelseavgift	2 640 646			2 640 646
Fond för yttre UH	1 832 400		439 800	2 272 200
Avsättning balkong	9 895		16 963	26 858
Balanserat resultat	-3 950 826	410 342	-439 800	-3 980 284
Årets resultat	410 342	-410 342	58 425	58 425
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 977 577</b>	<b>0</b>	<b>75 388</b>	<b>57 052 965</b>

BS



**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-3 980 284
årets vinst	58 425
	<b>-3 921 859</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	850 000
i ny räkning överföres	-4 771 859
	<b>-3 921 859</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BS  
l  
get fm  
CK  
4K



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 898 229	3 249 967
Övriga rörelseintäkter	2	135 592	6 964
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 033 821</b>	<b>3 256 931</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 299 599	-1 226 826
Driftskostnader	4	-823 381	-812 927
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-171 764	-113 228
Personalkostnader	6	-90 079	-98 151
Avskrivningar	8	-469 797	-469 797
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 854 620</b>	<b>-2 720 929</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>179 201</b>	<b>536 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-150	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 626	-125 659
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-120 776</b>	<b>-125 659</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>58 425</b>	<b>410 342</b>

BS  
Am  
Ch  
EJ Yve

## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	68 085 104	68 554 901
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 085 104</b>	<b>68 554 901</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**68 085 104 68 554 901**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 473	0
Övriga fordringar		82 127	243 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 501	56 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>158 101</b>	<b>299 987</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 782 453	2 436 458
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 782 453</b>	<b>2 436 458</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 940 554</b>	<b>2 736 445</b>

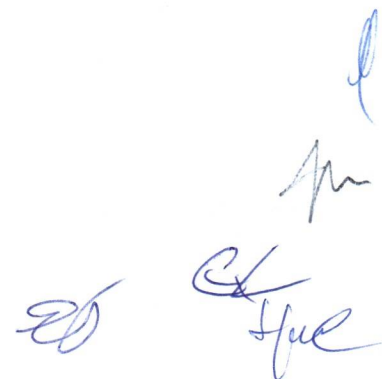
**SUMMA TILLGÅNGAR**

**71 025 658 71 291 346**

BS  
[Handwritten signatures and initials]

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 508 626	21 508 626
Uppskrivningsfond		37 167 140	37 167 140
Fond för yttre underhåll		2 299 058	1 842 295
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 974 824</b>	<b>60 518 061</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 980 284	-3 950 826
Årets resultat		58 425	410 342
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 921 859</b>	<b>-3 540 484</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 052 965</b>	<b>56 977 577</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 104 731	13 304 731
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 104 731</b>	<b>13 304 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		188 114	238 492
Skatteskulder		63 097	41 808
Övriga skulder	7	115 305	258 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		501 446	470 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>867 962</b>	<b>1 009 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 025 658</b>	<b>71 291 346</b>

BS



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

#### Anläggningstillgångar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med enligt underhållsplanen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmekabel	10 år
Vindsprojekt	20 år
Ombyggnad	20 år
Elcentral	133 år
Säkerhetsdörrar	10 år

BS  
d  
m  
ok  
4/2

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	900 327	900 326
Hyror bostäder	74 994	73 913
Garagepl ej moms	220 050	210 000
Hyror lokaler	1 580 667	1 896 767
Fast.skatt m moms	122 191	168 961
	<b>2 898 229</b>	<b>3 249 967</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 832	2 862
Övriga ersättningar och intäkter	1 200	4 102
Hysesstöd	127 560	0
	<b>135 592</b>	<b>6 964</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-474 169	-367 277
Markytor, trädgård	-7 814	-13 392
El	-79 534	-109 558
Värme	-409 780	-428 001
Vatten och avlopp	-247 339	-230 117
Sophämtning/renhållning	-80 964	-78 481
	<b>-1 299 600</b>	<b>-1 226 826</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-88 373	-112 979
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 498	-3 394
Hisservice	-131 035	-34 443
Övriga fastighetskostnader	-14 655	-30 549
Fastighetsförsäkring	-73 658	-72 456
Kabel-tv	-19 494	-30 469
F-skötsel	-111 023	-141 030
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-283 160	-281 080
Bredband	-36 709	-41 719
Entrémattor	-13 594	-12 705
Skadedjursinspektion Anticimex	-48 183	-37 909
Fettavskiljning	0	-2 826
Snöröjning	0	-11 368
	<b>-823 382</b>	<b>-812 927</b>

BS  
EK  
Am  
Ek Yule



**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsförvaltning	-71 057	-65 095
Möteskostnader	-3 301	-8 966
Bankkostnader	-4 196	-4 178
Föreningsavg	-5 184	-4 885
Revisionsarvoden	-19 038	-18 125
Porto	0	-3 222
Konsultarvoden	-67 670	-7 853
Telefon	-1 318	-904
	<b>-171 764</b>	<b>-113 228</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Föreningen har inga anställda		
Styrelsearvoden	-81 800	-75 900
Lagstadgade sociala avgifter	-8 279	-22 251
	<b>-90 079</b>	<b>-98 151</b>

**Not 7 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Hysesdeposition	-53 854	-13 124
Övrig deposition	-5 400	-5 400
Redovisningskonto för moms	-56 051	-239 728
	<b>-115 305</b>	<b>-258 252</b>

**Not 8 Avskrivningar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	-263 308	-263 308
Vindsprojekt	-15 315	-15 315
Ombyggnation	-88 068	-88 068
Elcentral	-5 606	-5 606
Säkerhetsdörrar	-97 500	-97 500
	<b>-469 797</b>	<b>-469 797</b>

35  
Apu.  
CC  
4K  
ES

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	72 630 820	72 630 820
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 630 820</b>	<b>72 630 820</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 436 763	-5 173 455
Årets avskrivningar enligt plan	-263 308	-263 308
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 700 071</b>	<b>-5 436 763</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 930 749</b>	<b>67 194 057</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	53 200 000	53 200 000
Mark	93 400 000	93 400 000
	<b>146 600 000</b>	<b>146 600 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	124 000 000	124 000 000
Lokaler	22 600 000	22 600 000
	<b>146 600 000</b>	<b>146 600 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	4 682 176	4 682 176
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 682 176</b>	<b>4 682 176</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 321 332	-3 114 843
Årets avskrivningar enligt plan	-206 489	-206 489
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 527 821</b>	<b>-3 321 332</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 154 355</b>	<b>1 360 844</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader	21 130 749	21 394 057
Mark	45 800 000	45 800 000
Ombyggnad	1 154 355	1 360 844
	<b>68 085 104</b>	<b>68 554 901</b>

BS  
[Handwritten signatures and initials]

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,950	2024-06-19	6 202 365	6 402 365
Nordea Hypotek	1,000	2024-04-17	6 902 366	6 902 366
			<b>13 104 731</b>	<b>13 304 731</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 382 000	19 382 000
	<b>19 382 000</b>	<b>19 382 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2021-05-10

Karin Rosander  
Ordförande

Elisabeth Jacobson

Jonas Linnander-Manfred

Erik Kempe

Lars-Jacob von Knorring

Min revisionsberättelse har lämnats

12/5 - 2021

Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vätan 1  
Org.nr. 769601-5291

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vätan 1 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

BS

## 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 Våtan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 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.

Stocksund den 12 maj 2021

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor