

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vakteln 4-5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningens ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Viktor Gällström	Ordförande
Christian Ekberg	Ledamot
Tobias Franklin	Ledamot
Anders Strandberg	Ledamot
Alexandra Trummer	Ledamot
Cozette Wachtmeister	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matthias Vidh

Ordinarie Extern

Baker Tilly Mapema AB

Valberedning

Ola Carmeus
Sofia Franzén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vakteln 5	2015	Stockholm
Vakteln 4	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

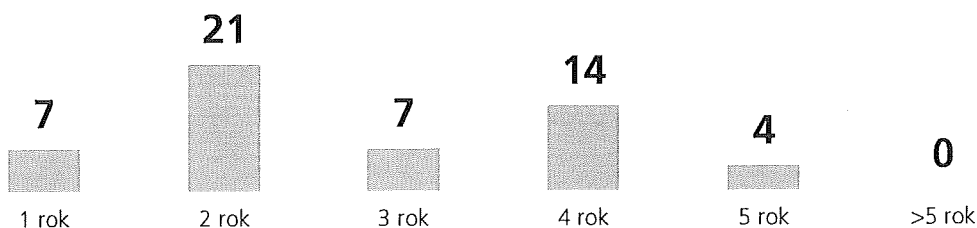
Fastigheterna bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1955 samt 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 943 m², varav 4 291 m² utgör lägenhetsyta och 580 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2021	Ej genomfört då vi inväntar bygglov gällande våra sålda vindar. Planen är att lägga om taket i samband med att bygget av vindarna kommer igång.

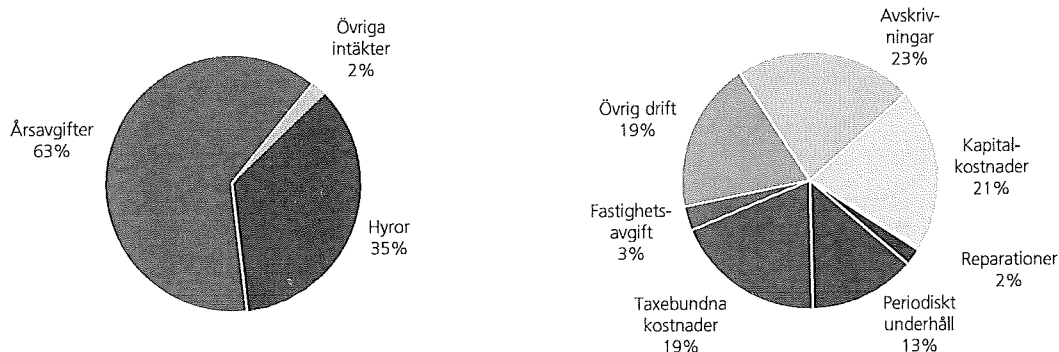
Föreningens ekonomi

Styrelsen har vid avgivandet av denna årsredovisning inga omedelbara planer på att höja årsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 778 174	5 673 423
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 910 503	3 232 593
Finansiella intäkter	200	380
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 298
Balkongfond	6 080	0
Kapitaltillskott	31 509	369 312
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 972 888
	2 948 292	5 577 472
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 654 762	2 322 097
Finansiella kostnader	980 154	1 011 370
Ökning av materiella anläggningstillgångar	38 988	2 139 253
Ökning av kortfristiga fordringar	117 578	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	221 514	0
	4 012 996	7 472 721
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 713 470	3 778 174
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 064 704	-1 895 249

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har under året som passerat sagt upp Trönnerbergs för hyreshöjning p.g.a låg hyra och de har flyttat ut.
- Defunc har flyttat ut från lokalen på vinden i 28:an detta inför kommande ombyggnation av vindarna som vi trodde skulle starta under sommaren 2020.
- Vi har varit i Hyresnämnden då två medlemmar och en hyresgäst motsatte sig förråds flytten från vinden till källaren. Vi vann den tvisten och flytten kommer således genomföras i samband med vindsprojektet.
- Partiell renovering av taket på 30:an då det regnat in i en lägenhet där under en längre period.
- Det beslutades att vi nu inför digital bokning av tvättstugan vilket infördes 7 februari 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	466	-	-
Hyror/m ² hyresrättsyta	988	1 223	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 609	15 609	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	131	138	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	198	205	-	-
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 778	-1 129	-3 931	-1 160
Nettoomsättning (tkr)	2 865	3 100	3 080	3 101

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 291 m² bostäder och 580 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	201 416 059	0	0	201 416 059
Upplåtelseavgifter	5 894 684	0	0	5 894 684
Kapitaltillskott	3 743 675	31 509	0	3 712 166
Fond för yttre underhåll	2 422 768	604 557	-111 593	1 929 804
Balkongfond	6 080	6 080	0	0
S:a bundet eget kapital	213 483 266	642 146	-111 593	212 952 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 408 192	-604 557	-1 017 706	-10 785 929
Årets resultat	-1 778 423	-1 778 423	1 129 299	-1 129 299
S:a ansamlad förlust	-14 186 615	-2 382 980	111 593	-11 915 228
S:a eget kapital	199 296 651	-1 740 834	0	201 037 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 778 423
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 803 635
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-604 557
summa balanserat resultat	-14 186 615

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

623 162
-13 563 453

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

9

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 865 058	3 099 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 445	132 666
Summa rörelseintäkter		2 910 503	3 232 593
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 265 836	-1 811 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 936	-375 325
Personalkostnader	Not 6	-91 990	-135 509
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 054 210	-1 028 805
Summa rörelsekostnader		-3 708 973	-3 350 903
RÖRELSERESULTAT		-798 469	-118 309
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 154	-1 011 370
Summa finansiella poster		-979 954	-1 010 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 778 423	-1 129 299
ÅRETS RESULTAT		-1 778 423	-1 129 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	259 383 364	260 437 575
Pågående byggnation	Not 9	734 042	695 054
Summa materiella anläggningstillgångar		260 117 406	261 132 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		260 117 406	261 132 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		118 612	2 683
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 506 830	1 564 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 230	52 039
Summa kortfristiga fordringar		1 643 672	1 619 380
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 285 206	2 256 624
Summa kassa och bank		1 285 206	2 256 624
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 928 878	3 876 004
SUMMA TILLGÅNGAR		263 046 284	265 008 633

g

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		207 310 743	207 310 743
Kapitaltillskott		3 743 675	3 712 166
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 422 768	1 929 804
Balkongfond		6 080	0
Summa bundet eget kapital		213 483 266	212 952 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 408 192	-10 785 929
Årets resultat		-1 778 423	-1 129 299
Summa fritt eget kapital		-14 186 615	-11 915 228
SUMMA EGET KAPITAL		199 296 651	201 037 485
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	45 682 473	60 906 609
Summa långfristiga skulder		45 682 473	60 906 609
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 224 136	0
Leverantörsskulder		144 027	240 465
Skatteskulder		30 606	19 327
Övriga skulder		2 203 664	2 225 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	464 728	579 153
Summa kortfristiga skulder		18 067 161	3 064 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 046 284	265 008 633

g

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Balkong/terrass	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 813 905	1 810 521
Årsavgifter - lokaler	9 949	8 334
Hyror bostäder	524 811	524 812
Hyror lokaler	503 500	748 238
Hyror förråd	1 800	1 350
Avgift andrahandsuthyrning	11 035	6 588
Öresutjämning	59	86
	2 865 058	3 099 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	28 994
Återbäring försäkringsbolag	43 995	78 348
Övriga intäkter	1 450	25 324
	45 445	132 666

g

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 660	135 508
	Fastighetsskötsel beställning	3 814	19 533
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 488	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 038	15 202
	Städning entreprenad	81 493	87 036
	Hissbesiktning	8 396	2 686
	Myndighetstillsyn	0	17 350
	Gemensamma utrymmen	329	4 863
	Gård	398	7 192
	Serviceavtal	16 636	12 274
	Förbrukningsmateriel	2 553	5 659
	Teleport/hissanläggning	3 000	0
	Brandskydd	26 249	0
		289 054	307 303
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 306
	Brf Lägenheter	0	44 866
	Lokaler	6 844	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 586
	Tvättstuga	3 581	2 750
	Entré/trapphus	1 900	4 113
	Lås	4 838	0
	VVS	1 844	43 277
	Värmeanläggning/undercentral	2 266	0
	Ventilation	0	14 906
	Elinstallationer	13 195	9 861
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 538	4 463
	Hiss	5 038	5 498
	Tak	16 269	0
	Fasad	0	-32 671
	Fönster	23 688	7 948
	Mark/gård/utemiljö	0	3 296
	Skador/klotter/skadegörelse	17 500	0
	Vattenskada	3 960	994
		103 461	112 193
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	192 500	0
	Tvättstuga	0	92 843
	Källare	2 222	0
	Tak	0	18 750
	Fönster	220 925	0
	Balkonger/altaner	207 515	0
		623 162	111 593
	Taxebundna kostnader		
	El	61 483	65 593
	Värme	649 342	683 662
	Vatten	96 635	94 951
	Sophämtning/renhållning	87 072	67 577
	Grovsopor	0	7 764
		894 532	919 547

g

Not 4	Fortsättning	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 316	52 677
	Kabel-TV	34 168	52 306
	Bredband	108 216	117 474
		214 700	222 457
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	140 927	138 171
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 265 836	1 811 263
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	1 225
	Juridiska åtgärder	15 482	121 648
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	6 222	0
	Revisionsarvode extern revisor	37 525	25 188
	Föreningskostnader	24 501	7 079
	Styrelseomkostnader	0	5 120
	Fritids- och trivselkostnader	2 299	1 678
	Förvaltningsarvode	99 010	80 938
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 763
	Administration	4 162	10 272
	Korttidsinventarier	0	1 395
	Konsultarvode	98 554	94 119
	Föreningsavgifter	6 732	6 684
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	11 790
		296 936	375 325
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	106 262
	Sociala kostnader	21 990	29 247
		91 990	135 509
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	993 238	993 238
	Förbättringar	60 972	35 567
		1 054 210	1 028 805

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	265 029 553	261 378 545
	Nyanskaffningar	0	3 651 008
	Utgående anskaffningsvärde	265 029 553	265 029 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 591 978	-3 563 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 054 210	-1 028 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 646 189	-4 591 978
	Planenligt restvärde vid årets slut	259 383 364	260 437 575
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	162 054 698	162 054 698
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 034 000	61 034 000
	Taxeringsvärde mark	140 485 000	140 485 000
		201 519 000	201 519 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	195 000 000	195 000 000
	Lokaler	6 519 000	6 519 000
		201 519 000	201 519 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vindsombyggnation	734 042	695 054
		734 042	695 054
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	47 656	39 133
	Klientmedel hos SBC	1 428 264	1 521 550
	Fordringar	0	6 045
	Fordringar kreditfakturor	30 910	-2 070
		1 506 830	1 564 658
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	17 624
	Kabel-TV	18 230	0
	Förutbetalda kostnader	0	34 415
		18 230	52 039

g

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 929 804	964 902
	Reservering enligt stadgar	604 557	482 451
	Reservering enligt stämmobeslut	0	482 451
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 593	0
	Vid årets slut	2 422 768	1 929 804

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,610 %	13 052 135	13 052 135	2025-05-28
	SEB	0,950 %	7 789 102	7 789 102	2021-05-28
	SEB	0,280 %	6 589 102	6 589 102	2021-12-28
	SEB	2,070 %	13 052 135	13 052 135	2022-05-28
	SEB	0,960 %	13 052 135	13 052 135	2027-05-28
	SEB	0,860 %	6 526 068	6 526 068	2025-05-28
	SEB	0,980 %	845 932	845 932	2021-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		60 906 609	60 906 609	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 224 136	0	
			45 682 473	60 906 609	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 906 609 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	85 107 000	85 107 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	10 263	8 004
	Värme	87 028	88 932
	Vatten	30 198	15 862
	Sophämtning	11 515	9 085
	Extern revisor	31 000	25 000
	Arvoden	70 000	70 000
	Sociala avgifter	21 994	21 994
	Ränta	7 428	7 932
	Avgifter och hyror	195 302	332 344
		464 728	579 153



Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Den lilla lokalen på Danderydsgatan 28 är uthyrd från och med tisdag 16 februari (kontrakt skrevs 12 feb 2021).

- Vi erhållit ett positivt besked gällande bygglov av de sålda vindarna.

-En av hyresrätterna kommer att säljas under året vilket gör att vi kommer att kunna amortera ner föreningens skuld.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Viktor Gällström
Ordförande

Christian Ekberg
Ledamot

Tobias Franklin
Ledamot

Anders Strandberg
Ledamot

Alexandra Trummer
Ledamot

Cozette Wachtmeister
Ledamot







Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021.
Baker Tilly Mapema AB


Matthias Wich
Godkänd revisor FAR

Verification

Transaction ID	BJQouePw_-rJPs_xPPO
Document	ÅR Vakteln 4-5 2020.pdf
Pages	15
Sent by	Sammy Bergman

Signing parties

 Viktor Gällström	viktorgallstrom@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
 Cozette Wachtmeister	cozette.wachtmeister@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
 Anders Strandberg	anders.e.strandberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
 Christian Ekberg	christian.ekberg@outlook.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
 Tobias Franklin	tobiaswfranklin@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
 Alexandra Trummer	alexandra.trummer1@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to cozette.wachtmeister@gmail.com
2021-04-28 17:09:02 CEST,

E-mail invitation sent to viktorgallstrom@gmail.com
2021-04-28 17:09:02 CEST,

E-mail invitation sent to tobiaswfranklin@gmail.com
2021-04-28 17:09:02 CEST,

E-mail invitation sent to anders.e.strandberg@gmail.com
2021-04-28 17:09:02 CEST,

E-mail invitation sent to alexandra.trummer1@gmail.com
2021-04-28 17:09:02 CEST,

E-mail invitation sent to christian.ekberg@outlook.com
2021-04-28 17:09:02 CEST,

Clicked invitation link Alexandra Trummer

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 17:11:55 CEST,IP address: 84.216.32.40

Document viewed by Alexandra Trummer

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-28 17:11:55 CEST,IP address: 84.216.32.40

Document signed by ALEXANDRA TRUMMER

Birth date: 1988/08/03,2021-04-28 17:12:30 CEST,

Clicked invitation link Viktor Gällström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-04-30 11:43:59 CEST,IP address: 98.128.210.242

Document viewed by Viktor Gällström

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-04-30 11:44:02 CEST,IP address: 98.128.210.242

Document signed by VIKTOR GÄLLSTRÖM

Birth date: 1985/04/19,2021-04-30 11:45:06 CEST,

Clicked invitation link Christian Ekberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-04-30 19:05:43 CEST,IP address: 84.216.32.48

Document viewed by Christian Ekberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-04-30 19:05:44 CEST,IP address: 84.216.32.48

Document signed by CHRISTIAN EKBERG

Birth date: 1978/09/10,2021-04-30 19:08:35 CEST,

Clicked invitation link Tobias Franklin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-02 14:15:56 CEST,IP address: 84.216.32.43

Document viewed by Tobias Franklin

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-02 14:15:56 CEST,IP address: 84.216.32.43

Document signed by Magnus Tobias Franklin

Birth date: 1976/01/27,2021-05-02 14:21:46 CEST,

Clicked invitation link Cozette Wachtmeister

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-03 09:56:25 CEST,IP address: 84.216.32.6

Document viewed by Cozette Wachtmeister

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-05-03 09:56:25 CEST,IP address: 84.216.32.6

Document signed by Cozette Wachtmeister

Birth date: 1983/04/05,2021-05-03 09:57:03 CEST,

Clicked invitation link Anders Strandberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-05-03 16:15:58 CEST,IP address: 78.65.173.214

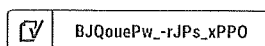
Document viewed by Anders Strandberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-05-03 16:15:59 CEST,IP address: 78.65.173.214

Document signed by ANDERS STRANDBERG

Birth date: 1983/05/15,2021-05-03 16:16:40 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vakteln 4-5

Org.nr 769629-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vakteln 4-5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vakteln 4-5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna

4 maj 2021.



Matthias Vidh

Godkänd revisor FAR