

Årsredovisning för

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN 9**

716419-3463

Räkenskapsåret

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN 9, 716419-3463, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Veken 9 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelseledamöter:

Joakim Strömholm, ordförande  
Kristina Blomberg  
Johan Edström  
Amalia Hyttsten  
Johanna Fahlen

Syrelsesuppleanter:

Richard Löwenström  
Christoffer Carlander

Revisor:

Zinovea Vavolidu, Brantz Revisionsbyrå AB

#### *Föreningen*

Föreningens styrelse har under året hållit fem protokollförda möten och i övrigt fortlöpande samråd om aktuella frågor. Ordinarie årsstämma den 2 juni 2020, hölls dock så som digital stämma med röstningsförfarande via blanketter distribuerade som papper eller epost.

Under året har 4 (1) lägenheter bytt ägare.

Föreningens förvaltning har under året skötts av KS Företagskonsult.

#### *Fastighetsuppgifter*

Taxeringsvärdet uppgår till 40 800 tkr varav byggnadsvärde utgör 12 800 tkr.

Fastigheten har under året hållits fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har även i år varit förskonade från olyckor och oförutsedda kostnader.

Vi höjde avgifterna med 10 % vid årsskiftet 20/21 och det innebär ett bättre kassaflöde.

Vi har förbättrat möjligheterna att ha utomhusbelysning i trädgården.

Det finns nu jordad kontakt på gården med s.k. astrour och ny sladdvinda.

Ogräs i trädgården rensades ordentligt vid vårstädning och hallon och smultron trivs.

Brandsäkerheten har höjts och vi har nu fått en ny röklucka installerad på taket enligt krav från brandinspektionen, som gjordes 2018.

Ny tvättmaskin och ny torkrumsfläkt installerades i april 2020.

En strykbräda kommer att monteras i torkrummet.

Det nya avtalet med COM HEM har sänkt årskostnaderna för TV med 50%.  
COM HEM blev helt digitalt i september 2020 och verkar fungera  
tillfredställande för samtliga i huset.

Klotter har det varit ganska sparsamt med på senare tid.  
Men vi måste behandla fasaden med nytt klotterskydd.

Alla lägenheters elskåp har fått nya "smarta" elmätare av Ellevio,  
vilket skall underlätta egenkontroll av elförbrukning via en app.  
Vi har bytt el-leverantör från Fortum till Mölndals Energi via Kundkraft.  
Det innebär lite billigare el och vi undviker nu de fasta avgifter vi hade till Fortum.

Föreningens hemsida [www.egrannar.se/veken9](http://www.egrannar.se/veken9) har uppdaterats.

Sortering av matavfall fungerar bra och vi fyller en tunna i veckan.  
Det underlättar ordinarie sophantering betydligt, men tyvärr har sophanteringen  
varit ett stort problem för oss under året.  
Pandemin verkar ha skapat en större mängd sopor och slarv än vanligt och soptunnorna har ofta varit  
fyllda av bl. a skrymmande förpackningar, returburkar och t.o.m glasflaskor.  
Vi gjorde ett utskick till medlemmarna angående detta problem och läget har förbättrats.  
Vår lilla miljöstation för lampor, wifi, batterier, kapsyler mm, fylls på ordentligt och vi har kört en hel del  
till återvinning.

Lån på Handelsbanken ses över kontinuerligt för att sänka föreningens räntekostnader.

Kommande åtgärder:

Ny rörelsestyrd takbelysning med LED i entré och på våningsplanen skall installeras.

Översyn av kungsbalkong samt målning/tätning av fönster på vån 5 mot gatan.

Kontroll av fönster åt gatan.

Nytt kodlås med digitala brickor avvaktar vi lite med.

#### **Kassaflöde 2020-01-01--2020-12-31 tkr**

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	132	429
Rörelsens intäkter	881	888
Minskning av fordringar	-7	19
Ökning skulder	82	221
Rörelsens kostnader	726	653
Finansiella kostnader	125	155
Minskning långfristiga skulder	89	100
Minskning kortfristiga skulder		296
Likvida medel vid årets slut	148	132

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Resultat tkr	-72	-49	-289	-763
Eget kapital	2 502	2 601	2 650	2 939
Taxeringsvärde tkr	40 800	40 800	31 200	31 200
Soliditet, %	19	20	19	21
Årsavgift kr/kvm	666	666	666	666
Lån per kvm, kr	7 909	7 977	8 053	8 114
Belåningsgrad skuld/taxv %	25	26	34	34
Värmekostnad kr/kvm	151	156	149	148

### Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Upplåtelseavgift	Yttre rep fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 053 750	2 797 750	170 942	-3 421 267
Disposition enl årsstämmobeslut			81 600	-81 600
Årets resultat				-71 752
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 053 750</b>	<b>2 797 750</b>	<b>252 542</b>	<b>-3 574 619</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 502 867
årets resultat	-71 752
<b>Totalt</b>	<b>-3 574 619</b>
disponeras för	
yttre reparationsfond	81 600
balanseras i ny räkning	-3 656 219
<b>Summa</b>	<b>-3 574 619</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		875 567	875 568
Övriga rörelseintäkter		8 480	12 275
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>884 047</u>	<u>887 843</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Personal	2	-57 596	-58 914
Diftskostnader och fastighetsskötsel		-104 642	-82 530
Reparation och underhåll		-133 561	-91 733
Taxebundna kostnader		-294 915	-295 256
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 850	-78 181
Fastighetsskatt		-47 157	-45 441
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-700 721</u>	<u>-652 055</u>
Avskrivning fastighet		-129 587	-129 586
<b>Rörelseresultat</b>		<u>53 739</u>	<u>106 202</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		167	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 658	-155 467
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-125 491</u>	<u>-155 467</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-71 752</u>	<u>-49 265</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-71 752</u>	<u>-49 265</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-71 752</u>	<u>-49 265</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3,4,5	12 977 090	13 106 677
Summa materiella anläggningstillgångar		12 977 090	13 106 677
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 977 090	13 106 677
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 000	4 000
Övriga fordringar		15 550	18 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 633	37 280
Summa kortfristiga fordringar		56 183	60 156
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		148 096	132 315
Summa kassa och bank		148 096	132 315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		204 279	192 471
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 181 369	13 299 148

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 053 750	3 053 750
Upplåtelseavgifter		2 797 750	2 797 750
Yttre reparationsfond		252 542	170 942
Summa bundet eget kapital		<u>6 104 042</u>	<u>6 022 442</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 502 867	-3 372 002
Årets resultat		-71 752	-49 265
Summa fritt eget kapital		<u>-3 574 619</u>	<u>-3 421 267</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 529 423</u>	<u>2 601 175</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 394 455	10 481 891
Summa långfristiga skulder		<u>10 394 455</u>	<u>10 481 891</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		27 843	68 354
Övriga skulder		-	26 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 648	121 160
Summa kortfristiga skulder		<u>257 491</u>	<u>216 082</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 181 369</u>	<u>13 299 148</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Matenella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på annans fastighet	100
-Inventarier, verktyg och installationer	1

### Not 2 Rörelsekostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Driftskostnader och fastighetsskötsel</b>		
Städning	36 430	32 289
Försäkringar	39 922	21 939
Kabel-TV	28 290	28 302
<b>Summa</b>	<b>104 642</b>	<b>82 530</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Skadesanering		11 300
Löpande underhåll	30 031	8 538
Åtgärder lås	5 605	15 055
Reparation yttre	6 556	37 500
		6 214
Reparation hiss		4 367
Byte av röklucka	34 375	
Reparation tvättstuga	56 994	8 759
<b>Summa</b>	<b>133 561</b>	<b>91 733</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Värme	198 119	205 163
Vatten	43 864	41 682
El och gas	38 707	35 541
Sophämtning	14 225	12 869
<b>Summa</b>	<b>294 915</b>	<b>295 255</b>
<b>Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader</b>		
Ekonomisk förvaltning	38 750	56 125
Revisionsarvoden	10 500	10 500
Bankkostnader	4 619	2 994
Övriga administrativa kostnader	8 981	8 562
<b>Summa</b>	<b>62 850</b>	<b>78 181</b>



### Not 3 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 634 350	2 634 350
	<u>2 634 350</u>	<u>2 634 350</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-644 038	-619 373
-Årets avskrivning enligt plan	-24 665	-24 665
	<u>-668 703</u>	<u>-644 038</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 965 647</b>	<b>1 990 312</b>

### Not 4 Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 922 250	1 922 250
	<u>1 922 250</u>	<u>1 922 250</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 922 250</b>	<b>1 922 250</b>

### Not 5 Förbättringsutgifter

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	10 324 317	10 324 317
Vid årets slut	<u>10 324 317</u>	<u>10 324 317</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets slut	-	-
Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-1 130 202	-1 025 281
-Årets nedskrivningar	-104 922	-104 921
Vid årets slut	<u>-1 235 124</u>	<u>-1 130 202</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 089 193</b>	<b>9 194 115</b>

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp	Räntevillkor %	Amortering	Förfallodag
Handelsbanken	203 961	1,30	2 164	22-01-30
	147 089	1,87	1 636	21-12-01
	234 655	1,99	2 636	24-10-30
	935 000	1,01	10 000	24-04-30
	980 000	0,93	2 000	21-12-30
	500 000	1,01		24-04-30
	5 835 000	1,30	60 000	22-01-30
	782 750	1,25	3 000	21-10-30
	776 000	1,20	8 000	21-12-01
	<u>10 394 455</u>		<u>89 436</u>	

## Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

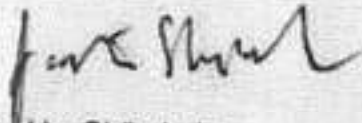
	2020-12-31	2019-12-31
Ställda panter och säkerheter	10 661 800	10 661 800

### Eventualförpliktelser

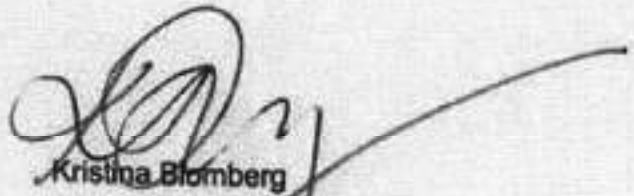
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

**Underskrifter**

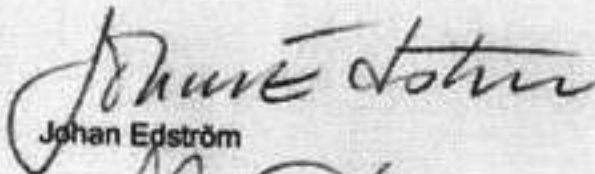
Stockholm 2021-04-29



Joakim Strömholm  
Styrelseordförande



Kristina Blomberg



Johan Edström

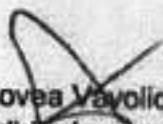


Amalia Hyttsten



Johanna Fahlén

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021



Zinovea Vavolidu  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Veken 9

Org.nr. 716419-3463

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Veken 9 för år 2020. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Veken 9s 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 bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Veken 9 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 22 april 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 bolagets 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. 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Veken 9 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Veken 9 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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:

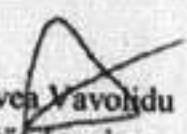
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 7 maj 2021

  
Zinova Vavolida  
Godkänd revisor