

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vanadislunden

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. Föreningen 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 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-21 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

Sten Gustaf Forsström	Ordförande
Carl Fabian Benjamin Arnheim	Ledamot
Leif Ivar Ohlsson	Ledamot
Marika Sirja Yvonne Petersson	Ledamot
John Kristoffer Jonas Tingvall	Ledamot

Lars Johan Ågren	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Öhrlings PwC	Ordinarie Extern	Per Andersson
--------------	------------------	---------------

PO  
STFC

### Valberedning

Annika Jennesjö  
Åke Söderdahl  
Carina Törhagen

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-16 med anledning av påbörjande av takbygge.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 24	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 1 flerbostadshus.

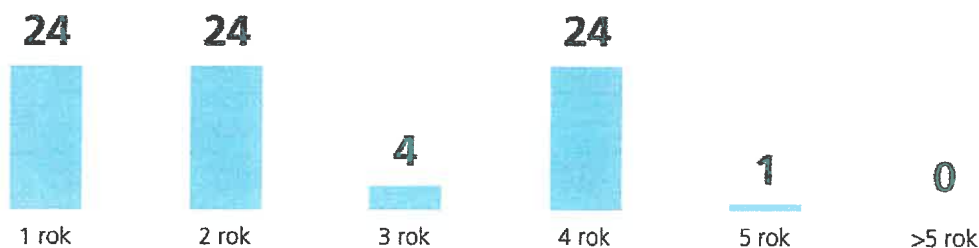
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 916 m<sup>2</sup>, varav 5 671 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 245 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Motionslokal

SS  
STFC

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stambyte	2019

Planerat underhåll	År
Uppfräschning av våningsplan	2021
Ombyggnad av entréer	2021
Fasad och kungsbalkonger på plan 6 i 46an	2021
Upprustning av motionsrum	2021
Uppdragning av hisschakt till taklägenheterna	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning	Green Quality AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Garageport	Crawford AB
Mätning av hushållsel	Techem AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Underhåll av pumpgröpar	Solna Högtryckspolning AB
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Bredband	Ownit AB

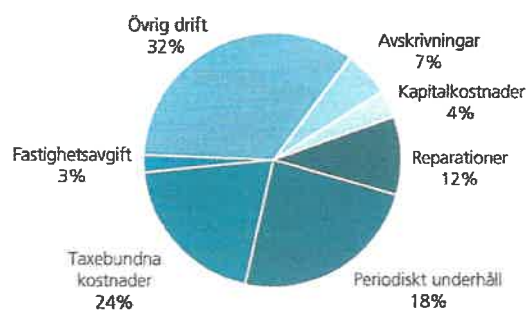
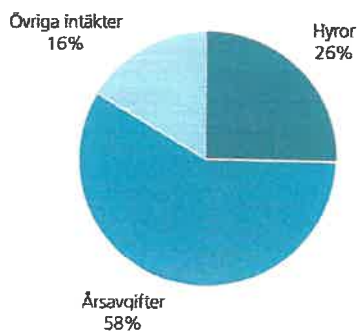
MD  
STFV

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 785 352</b>	<b>5 046 926</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 167 014	5 431 894
Finansiella intäkter	171	187
Medlemsinsatser	31 269 600	0
Balkongfond	24 596	23 660
Ökning av långfristiga skulder	0	11 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	11 988 553
	<b>36 461 381</b>	<b>28 444 294</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 933 254	30 768 273
Finansiella kostnader	236 927	228 467
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 130 437	707 445
Ökning av kortfristiga fordringar	91 595	1 683
Minskning av långfristiga skulder	6 012 510	0
Minskning av kortfristiga skulder	11 859 025	0
	<b>24 263 747</b>	<b>31 705 868</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>13 982 986</b>	<b>1 785 352</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>12 197 634</b>	<b>-3 261 574</b>

\*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.

*STFe*

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbyggets ställningar började byggas i december 2019. I februari 2020 påbörjades själva takbygget med att en del befintliga konstruktioner revs. Samtidigt blev Savana ägare till de 9 nya bostadsrättslägenheter som ingår i takbygget. Total ny bostadsrättsyta blir ca 800 m<sup>2</sup>. Denna yta är inte inräknad i de ytor som anges i föreliggande årsredovisning. 4 st. av de nya lägenheterna disponerar takytor dels som ytor vilka tillhör bostadsrätten ("ägandeytor") och dels som ytor vilka är arrenderade avgiftsfritt på 10 år ("arrendeytor"). Per 2020-12-31 har nya betongbjälklag gjutits och huvuddelen av stålmontaget har utförts. Takbygget beräknas pågå till juni 2021.

Under året har de 2 tvättstugorna renoverats till en kostnad av ca 0,9 Mkr inkl. konsultkostnader

Under året har föreningen från VILAN 25 övertagit ett utrymme intill garaget. Där har byggts 19 nya källarförråd för en kostnad av ca 0,1 Mkr. Efter detta tillskott av förråd har föreningen 1 förråd per lägenhet (inkl. de nya lägenheterna på taket)

Vid extra föreningsmöte 2020-01-16 fattades ett 2a bekräftande beslut om nya stadgar

I årsredovisning för 2019 angavs att föreningen överenskommit med grannföreningen VILAN 1820 om nytt avtal avseende garageinfarten. VILAN 1820 gick ej vidare med att få avtalet registrerat som servitut.

Årsresultatet redovisas som en förlust på 1,3 Mkr. Därvid har utgifter för tvättstugor klassificerats som en kostnad på 0,9 Mkr. Dessutom har vi gjort en första betalning på 0,5 Mkr för entreprenadarbeten som skall genomföras under 2021. För takbygget har vi haft konsultkostnader på 0,6 Mkr. "Normalårsresultatet" är således  $-1,3+0,9+0,5+0,6 = +0,7$  Mkr

Under 2019 erhöll föreningen betalningar från Savana på 12,1 Mkr. Under 2020 har Savana betalt ytterligare 19,1 Mkr. Föreningen har således erhållit betalningar från Savana på 31,2 Mkr. Savana skall betala ytterligare ca 3 Mkr under 2a halvåret 2021 sedan takbygget färdigställts.

Per 2020-12-31 hade föreningen likvida medel 1,8 Mkr och banklån 25,5 Mkr. Under år 2020 har vi således erhållit 19,1 Mkr från Savana samt betalat av 6,0 Mkr på banklån. Per 2020-12-31 har föreningen likvida medel 14,0 Mkr och banklån 19,5 Mkr. Föreningen räknar med att kunna betala av ytterligare 5,0 Mkr på banklånen senare under 2021.

*MO*  
2020

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	531	531	530	530
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 436	4 497	2 557	2 557
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	61	65	56
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	141	154	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	19	18	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	33	28	28
Soliditet (%)	83	67	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-395	-25 958	-286	923
Nettoomsättning (tkr)	5 091	5 079	5 152	5 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 671 m<sup>2</sup> bostäder och 1 245 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	116 981 453	14 852 538	0	102 128 915
Upplåtelseavgifter	16 417 062	16 417 062		
Kapitaltillskott	3 745 560	0	0	3 745 560
Balkongfond	64 029	74 911	-50 315	39 433
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>137 208 104</b>	<b>31 344 511</b>	<b>-50 315</b>	<b>105 913 908</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-27 433 961	-74 911	-25 882 951	-1 476 099
Årets resultat	-394 657	-394 657	25 957 862	-25 957 862
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-27 828 618</b>	<b>-469 568</b>	<b>74 911</b>	<b>-27 433 961</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>109 379 486</b>	<b>30 874 943</b>	<b>24 596</b>	<b>78 479 948</b>

PD

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-394 657
balanserat resultat	<u>-27 433 961</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 828 618</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b><u>-27 828 618</u></b>
----------------------------------	---------------------------

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

MF  
STF

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 091 271	5 079 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 743	352 440
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 167 014</b>	<b>5 431 894</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 447 250	-29 531 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 547	-914 621
Personalkostnader	Not 6	-220 457	-322 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 662	-393 203
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 324 916</b>	<b>-31 161 476</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-157 902</b>	<b>-25 729 582</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 927	-228 467
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-236 756</b>	<b>-228 280</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-394 657</b>	<b>-25 957 862</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-394 657</b>	<b>-25 957 862</b>

87  
5850



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	113 273 669	113 665 330
Pågående byggnation	Not 9	3 405 531	2 275 094
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 679 200</b>	<b>115 940 424</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>116 679 200</b>	<b>115 940 424</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 737	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	14 218 307	1 937 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>14 227 044</b>	<b>1 937 815</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		262	262
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>262</b>	<b>262</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 227 306</b>	<b>1 938 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 906 505</b>	<b>117 878 502</b>

*M*  
ST

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 398 515	102 128 915
Kapitaltillskott		3 745 560	3 745 560
Balkongfond		64 029	39 433
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>137 208 104</b>	<b>105 913 908</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-27 433 961	-1 476 099
Årets resultat		-394 657	-25 957 862
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 828 618</b>	<b>-27 433 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 379 486</b>	<b>78 479 948</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 462 470	25 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 462 470</b>	<b>25 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 025 020	0
Leverantörsskulder		537 656	276 768
Skatteskulder		298 782	295 308
Övriga skulder		247 306	12 366 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	955 786	960 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 064 549</b>	<b>13 898 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 906 505</b>	<b>117 878 502</b>

DD  
SFD

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	200 år	200 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum	30 år	30 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	3 013 888	3 010 357
Hyror parkering moms	6 400	19 200
Hyror garage moms	812 378	763 396
Hyror garage	488 913	489 602
Hyror förråd	3 600	3 600
Kabel-TV intäkter	143 832	143 682
Vattenintäkter	48 000	48 000
Elintäkter	0	204 391
Elintäkter moms	174 588	0
Värmeintäkter	360 000	360 000
Övriga debiterade avgifter	-1 706	5 460
Avgift andrahandsuthyrning	41 388	31 775
Öresutjämning	-9	-9
	<b>5 091 271</b>	<b>5 079 454</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	90 519	77 567
Försäkringsersättning	0	286 322
Återbäring försäkringsbolag	-75	0
Övriga intäkter	-14 701	-11 450
	<b>75 743</b>	<b>352 440</b>

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 213	86 458
	Fastighetsskötsel beställning	39 797	33 476
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 906
	Städning entreprenad	132 104	66 353
	Städning enligt beställning	7 825	6 250
	Mattvätt/Hyrmattor	0	8 644
	Hissbesiktning	3 560	3 468
	Gemensamma utrymmen	6 581	9 323
	Garage/parkering	534 323	481 697
	Sophantering	5 362	5 362
	Serviceavtal	34 899	19 168
	Förbrukningsmateriel	18 109	1 301
	Teleport/hissanläggning	6 029	1 485
	Störningsjour och larm	0	3 063
	Brandskydd	0	52 367
		<b>882 802</b>	<b>782 321</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 750
	Brf Lägenheter	0	4 023
	Lokaler	3 000	0
	Tvättstuga	29 500	15 740
	Bastu/pool	2 000	0
	Entré/trapphus	8 469	-2 325
	Lås	29 584	4 900
	VVS	163 307	9 301
	Ventilation	53 545	27 227
	Elinstallationer	54 626	3 919
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	54 695	6 100
	Hiss	221 263	30 103
	Tak	0	6 801
	Balkonger/altaner	0	18 125
	Garage/parkering	40 786	19 924
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	Vattenskada	0	183 048
		<b>662 650</b>	<b>330 636</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	272 180
	Hyreslägenheter	0	9 925
	Gemensamma utrymmen	87 500	0
	Tvättstuga	895 593	0
	Lås	1 000	0
	VVS	0	7 728
	Stambyte	0	25 976 031
	Ventilation	46 988	0
		<b>1 031 081</b>	<b>26 265 864</b>

STFO

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	238 604	422 741
Värme	955 546	975 435
Vatten	97 865	128 807
Sophämtning/renhållning	40 991	28 709
	<b>1 333 006</b>	<b>1 555 692</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	208 594	272 174
Bredband	177 724	177 151
	<b>386 318</b>	<b>449 325</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>151 393</b>	<b>147 389</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 447 250</b>	<b>29 531 227</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	5 254	5 128
	Juridiska åtgärder	0	15 250
	Inkassering avgift/hyra	4 950	4 675
	Hysesförluster	3	2
	Revisionsarvode extern revisor	45 216	32 969
	Föreningskostnader	3 438	6 406
	Styrelseomkostnader	2 500	3 146
	Fritids- och trivselkostnader	3 093	4 030
	Förvaltningsarvode	146 744	144 514
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 000
	Administration	18 760	230 595
	Konsultarvode	27 532	458 000
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 050	6 900
		<b>265 547</b>	<b>914 621</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	190 800	278 600
	Sociala kostnader	29 657	43 825
		<b>220 457</b>	<b>322 425</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	259 715	259 715
	Förbättringar	131 947	131 947
	Inventarier	0	1 542
		<b>391 662</b>	<b>393 203</b>

YÅ  
STFC

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	116 928 578	116 928 578
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>116 928 578</b>	<b>116 928 578</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 263 248	-2 871 586
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 662	-391 662
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 654 909</b>	<b>-3 263 248</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>113 273 669</b>	<b>113 665 330</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 051 393	60 051 393
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 136 000	78 136 000
	Taxeringsvärde mark	137 000 000	137 000 000
		<b>215 136 000</b>	<b>215 136 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	211 000 000	211 000 000
	Lokaler	4 136 000	4 136 000
		<b>215 136 000</b>	<b>215 136 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	3 405 531	2 275 094
		<b>3 405 531</b>	<b>2 275 094</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 125	23 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 125</b>	<b>23 125</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-23 125	-21 583
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 542
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-23 125</b>	<b>-23 125</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	235 583	152 725
	Klientmedel hos SBC	13 982 724	1 785 090
		<b>14 218 307</b>	<b>1 937 815</b>

MS  
SIFC

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,570 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-28
SEB	1,000 %	0	6 000 000	
SEB	1,300 %	12 000 000	12 000 000	2022-12-28
SEB	0,560 %	2 487 490	2 500 000	2022-09-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 487 490</b>	<b>25 500 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 025 020	0	
		<b>14 462 470</b>	<b>25 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 404 090 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	6 821	6 361
	Avgifter och hyror	948 965	932 619
	Vatten	0	21 345
	Förskottsaviserade avg/hyror	0	0
		<b>955 786</b>	<b>960 325</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2021 har föreningen slutit avtal med Balder (representerande VILAN 25) och Balders hyresgäst Jensen Education om ersättningar för utnyttjande av yta inom ViLAN 25 samt skadestånd för störande av Jensens undervisningsverksamhet under stambytet 2019 och under takbygget 2020. Ersättningen till Balder är 167 100 kr och skadeståndet till Jensen är 350 000 kr. De ytor som tagits i anspråk inom VILAN 25 utnyttjas för dragning av schakt genom huset upp till de nya taklägenheterna.

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.

*AD*  
STFO

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 31/5 2021



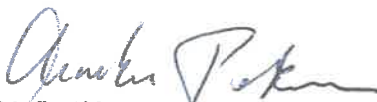
Sten Gustaf Försström  
Ordförande



Carl Fabian Benjamin Arnheim  
Ledamot



Leif Ivar Ohlsson  
Ledamot



Marika Sirja Yvonne Petersson  
Ledamot



John Kristoffer Jonas Tingvall  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2021



Per Arne Ivar Andersson  
Extern revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vanadislunden, org.nr 769615-4322

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vanadislunden för år 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 31 december 2020 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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*

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 på 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 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 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 på 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 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 Bostadsrättsföreningen Vanadislunden för år 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 31 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor