

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna

769612-4085

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Helene Jarneman	Ordförande	2021
Bernt Andersson	Vice ordförande	2020
Ulla Gustavsson	Sekreterare	2021
Inger Larsson	Kassör	2020
Helen Kreutz Bolander	Ledamot	2021
Bo Hansson	Ledamot	2021
Pietro Nilsson Toracca	Ledamot	2020
Gunilla Åsberg	Ledamot	2020

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Erik Davidsson BoRevision Sverige AB	2020
--------------------------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Ellinor Hultgren	sammankallande	2020
Stina Rolandsdotter		2020

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ritblocket i Sollentuna kommun. Fastigheten förvärvades 2009-05-11.

Den totala ytan uppgår till 9.479 kvm, varav 9.422 kvm utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 136 994 000kr (111 034 000kr), varav byggnadsvärdet är 87 944 000kr (75 742 000kr) och markvärdet 49 050 000kr (35 292 000kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar och saneringsavtal vid ohyra.

Bostäder och lokaler

Fastigheten består av 10 flerbostadshus med totalt 124 lägenheter, varav 101 upplåts med bostadsrätt, 23 med hyresrätt samt 1 hus med 18 garageplatser.

Antal	Typ	Total yta
124	Lägenheter	9422
1	Lokaler	57
18	Garageplatser	

Förvaltning

Föreningen har haft ett avtal med HSB tom 2019-06-30 om ekonomisk och teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Från och med 2019-07-01 har föreningen ett avtal med Emvix Förvaltning och Byggservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Avtal

Städning av tvättstugan har utförts Veterankraft.

Deponia, förvaring av föreningens alla handlingar, tecknat 2012-05-31 (gäller t.o.m. 2016-12-31) med en uppsägningsfrist på 6 månader och förlängning på 2 år i taget.

Trygg Hansa, föreningens fastigheter (omförhandlat via Osseén Försäkringsmäklare)

Snöplogningen sköter Regarden AB.

Gräsytor, planteringar och beskärningar i vårt område sköter Christer Araskog om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av garagelängan. Mögelsanering av alla tak, byte av alla gipsväggar och skiljeväggar.
- Tilläggsisolering av vindarna på samtliga fastigheter utförd av PW Bygg.
- Fortsatt översyn av planteringar och utgallring av häckar.
- Inköp av värmepump till trivsellokalen.
- Inventering och uppmärkning av alla förråd.
- Flera olika skyltar uppsatta i området.
- Skiljebräda åtgärdad mellan bilraderna på parkeringen.
- Uppfräschning av tre hyresrätter, som byte av golv, tapetsering och målning.
- Byte av hänggrännor och stuprör samt snöraskydd uppsatt på garagelängan.
- Beslut om att utöka reliningen togs då rören visade sig vara i sämre skick än förväntat. Detta finansierades med upptagande av ett nytt lån.
- Ett omfattande arbet med föreningens avloppsstammar påbörjades.
- Ett badrum och ett kök har under året visat sig ha vattenskador.
- Tyvärr har däckstöld och bilstöld uppdagats i området.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

Föreningen hade vid årets början 119 medlemmar och vid årets slut 122 medlemmar. Under året har 4 överlåtelse skett och 1 upplåtelse, från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen består av 101 bostadsrättslägenheter och 23 hyresrätter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1163 kr.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 033	6 944	6 712	6 664	6 468
Årets resultat	-481	-207	844	-2 804	-86
Kassalikviditet (%)	275,2	486,0	569,0	348,0	422,0
Soliditet (%)	53,0	56,0	56,0	54,7	56,7
Årsavg bostäder (kr/kvm)	512	500	473	472	454
Belåning kr/kvm bostadsyta	7 393	6 613	6 679	6 743	6 462

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 188 500	11 877 489	357 703	-10 883 155	-206 720	81 333 817
Upplåtelse av Lägenhet	735 000	1 365 000				2 100 000
Ianspråkstagande yttre fond			-1 010 597	1 010 597		0
Avsättning yttre fond			971 000	-971 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-206 720	206 720	0
Årets resultat					-481 940	-481 940
Belopp vid årets utgång	80 923 500	13 242 489	318 106	-11 050 278	-481 940	82 951 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 050 278
årets förlust	-481 940
	-11 532 218

behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond	1 342 030
Ianspråkstagande av yttre underhållsfond	-165 145
i ny räkning överföres	-12 709 103
	-11 532 218

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 364 628 7 364 628	6 981 222 6 981 222
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 625 026	-4 795 194
Övriga kostnader	4	-413 751	-527 909
Personalkostnader	5	-181 101	-175 715
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 719 357	-1 006 581
Övriga rörelsekostnader		-204 084	0
		-7 143 319	-6 505 399
Rörelseresultat		221 309	475 823
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 089	12 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 338	-695 242
		-703 249	-682 543
Resultat efter finansiella poster		-481 940	-206 720
Resultat före skatt		-481 940	-206 720
Årets resultat		-481 940	-206 720

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	133 149 561	134 547 587
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 810	98 540
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	11 912 963	0
		145 133 334	134 646 127

Summa anläggningstillgångar

145 133 334

134 646 127

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		13 596	13 401
Övriga fordringar		85 122	29 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	365 986	59 166
		464 704	101 568

Kassa och bank

11 280 043

10 448 892

Summa omsättningstillgångar

11 744 747

10 550 460

SUMMA TILLGÅNGAR

156 878 081

145 196 587

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 923 500	80 188 500
Uppåtelseavgifter		13 242 489	11 877 489
Fond för yttre underhåll		318 106	357 703
		94 484 095	92 423 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 050 278	-10 883 155
Årets resultat		-481 940	-206 720
		-11 532 218	-11 089 875
Summa eget kapital		82 951 877	81 333 817
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	68 587 798	61 692 052
Summa långfristiga skulder		68 587 798	61 692 052
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 070 141	615 956
Leverantörsskulder		3 660 819	54 489
Aktuella skatteskulder		7 845	2 565
Övriga skulder		0	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	599 601	1 496 208
Summa kortfristiga skulder		5 338 406	2 170 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 878 081	145 196 587

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-481 940	-206 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 923 441	1 006 581
Resultat efter finansiella poster	2 441 501	799 861
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-195	44 749
Förändring av kortfristiga fordringar	-351 973	26 196
Förändring av leverantörsskulder	3 606 330	-154 391
Förändring av kortfristiga skulder	-903 695	573 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 791 968	1 289 768
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-13 410 648	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 410 648	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	0
Amortering av lån	-650 169	-635 680
Upplåtelse	2 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 449 831	-635 680
Årets kassaflöde	831 151	654 088
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	10 448 892	9 794 804
Likvida medel vid årets slut	11 280 043	10 448 892

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme	1,14%
Byggnad - Fönster och dörrar	2%
Byggnad - Fasad, tak och plåtarbeten, inre underhåll,	2,08%
Byggnad - Värmesystem, el, VA-stammar, garage övr	5,56%
Byggnad - ventilation, innerväggar garage	3,33%
Byggnad - restpost	1,47%
Byggnad - tilläggsisolering	5%
Markanläggning	4,65%
Inventarier	9,09%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Kassalikviditet (%)

Omsättningsstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 824 903	4 714 968
Hyror bostäder	1 800 269	1 846 536
Hyror garage och parkeringsplatser	388 752	380 371
Övriga intäkter	20 355	39 347
Försäkringsersättningar	330 349	0
	7 364 628	6 981 222

917

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Uppvärmning	1 074 631	1 061 830
El	169 883	156 196
Vatten	386 143	340 741
Sophämtning	177 719	202 957
Reparation och underhåll Bostäder	109 268	63 257
Reparation och underhåll Gemensamma utrymmen	54 452	34 825
Reparation och underhåll installationer	24 170	378 241
Reparation och underhåll huskropp utvändigt	-93 614	281 909
Reparation och underhåll markytor	0	16 662
Reparation och underhåll, garage- och p-platser	409 461	381 429
Reparation, Vattenskador	243 596	1 083 394
Reparation och underhåll av fastighet	188 887	0
Förbrukningsmaterial Fastighetsskötsel	221 261	205 308
Trädgårdsskötsel	132 301	86 030
Snöröjning	76 001	53 150
Städning	30 139	26 515
Övriga serviceavtal	20 300	35 288
Kabel-TV	47 140	48 405
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	173 208	167 995
Fastighetsförsäkringspremier	173 554	154 188
Övriga Fastighetskostnader	6 526	16 874
	3 625 026	4 795 194

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kameral Förvaltning	241 018	379 848
Konsultarvoden	50 375	38 125
Ersättningar till revisor	28 663	23 500
Förbrukningsmaterial	14 917	988
Förbrukningsinventarier	2 050	4 000
Kontorsmateriel	13 162	26 245
Övriga förvaltningskostnader	50 872	14 780
Övriga externa kostnader	12 694	40 423
	413 751	527 909

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	139 500	136 500
	139 500	136 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	41 601	39 215
	41 601	39 215
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader	181 101	175 715

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 038 314	143 038 314
Inköp	1 497 685	
Försäljningar/utrangeringar	-220 468	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 315 531	143 038 314
Ingående avskrivningar	-8 490 727	-7 516 992
Försäljningar/utrangeringar	16 384	
Årets avskrivningar	-2 691 627	-973 735
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 165 970	-8 490 727
Utgående redovisat värde	133 149 561	134 547 587
Taxeringsvärden byggnader	87 944 000	75 742 000
Taxeringsvärden mark	49 050 000	35 292 000
	136 994 000	111 034 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 035	305 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 035	305 035
Ingående avskrivningar	-206 495	-173 649
Årets avskrivningar	-27 730	-32 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 225	-206 495
Utgående redovisat värde	70 810	98 540

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	11 912 963	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 912 963	0
Utgående redovisat värde	11 912 963	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Trygg Hansa	60 123	51 816
Emvix	34 468	0
Emvix	48 438	0
A3	199	0
Amortering SBAB	158 690	0
Förskottsbet ränta sbab	16 328	0
Förskottsbet ränta sbab	5 927	0
Förskottsbet ränta sbab	16 224	0
Förskottsbet ränta sbab	18 270	0
Förskottsbet ränta sbab	7 319	0
Övrigt	0	7 350
	365 986	59 166

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,22	2020-03-18	16 238 576	16 355 837
SBAB	1,20	2021-04-06	5 992 965	6 127 670
SBAB	1,04	2022-03-08	18 928 125	18 928 125
SBAB	1,20	2021-04-06	18 473 273	18 571 376
SBAB	1,06	2020-03-03	2 025 000	2 325 000
SBAB	1,11	2024-10-11	8 000 000	0
			69 657 939	62 308 008
Kortfristig del av långfristig skuld			1 070 141	615 956

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter	354 848	450 783
Bredband	48	0
Städning	2 031	0
Värme	135 830	279 159
Sophämtning	28 871	26 836
El	17 398	33 187
Vatten & Avlopp	32 575	57 763
Revision	28 000	0
Räntekostnader	0	113 478
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	535 002
	599 601	1 496 208

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Relining beräknas färdigställas under första kvartalet av 2020.

Avgiftshöjning från 2020-01-01 om 2% för bostadsrättsinnehavarna.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	76 237 500	76 237 500
	76 237 500	76 237 500

2020-04-30



Helene Jarneman
Ordförande



Bernt Andersson



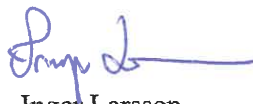
Ulla Gustavsson



Bo Hansson



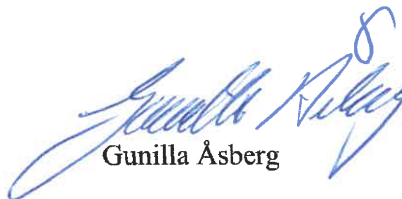
Helen Kreutz Bolander



Inger Larsson



Pietro Nilsson Toracca



Gunilla Åsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Erik Davidsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vasa i Sollentuna, org.nr. 769612-4085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasa i Sollentuna för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 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.

49.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vasa i Sollentuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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.

Stockholm den 11 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB