

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna**

769612-4085

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 till ändamål att främja medlemmarna ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas.

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

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Helene Jarneman	Ordförande	
Bernt Andersson	Ledamot	
Bo Hansson	Ledamot	
Helen Kreutz Bolander	Ledamot	
Pietro Nilsson Toracca	Ledamot	
Gunilla Åsberg	Ledamot	
Angelica Lundqvist	Ledamot	
Sara Hosseini	Ledamot	
Anette Gunér	Ledamot	

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023  
2024  
2023  
2023  
2024  
2024  
2024  
Avgått  
Avgått

#### *Ordinarie revisorer*

Borev Revision AB

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

#### *Valberedning*

Svea Pahlsson  
Agneta Lind

sammankallande

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023  
2023

### **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 167 099 00 0kr, varav byggnadsvärdet är 111 720 000 kr och markvärdet 55 379 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 104 upplåts med bostadsrätt, 20 med hyresrätt. Samt 1 hus med 18 garageplatser.

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

### **Förvaltning**

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 uppsägningstid 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**

Fortsatt översyn av befintliga planteringar och utgallringar av befintliga häckar.

En trivseldag i oktober

Två upplåtelser

Fasastvätt av samtliga fastigheter.

En månadshöjning för hyresrätterna (summan inte klart i skrivande stund) plus en avgiftshöjning på 2 % för bostadsrättsinnehavarna .

Inga vattenskador

Stolpe uppsatt vid bommen, för att förhindra att bilar åker mellan bom och grind.

2 blandcontainrar under året som boende hade möjlighet att kasta grovsopor i.

En uppdaterad underhållsplan har gjorts.

Föreningen har fått ett swishnummer (08-123 404 80 39)att använda vid uthyrning av trivsellokal samt vid köp av P-tillstånd.

Inventeringslista gjord på vilka boenden som har renoverat sitt kök och badrum.

Föreningen har bytt saneringsbolag från Nomor till Anticimex.

Postnord har satt upp ett boxskåp på gaveln av garagelängan.

Årshjul har upprättas gällande Brf Vasas olika händelser under året.

Inspektionsrapport gjord och inskickad till kommunen.

### Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.  
Föreningen hade vid årets början 126 medlemmar och vid årets slut 132 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett.  
Föreningen består av 104 bostadsrättslägenheter och 20 hyresrätter.

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 392	7 355	7 332	7 365	6 981
Årets resultat	-1 195	-1 019	-841	-482	-207
Soliditet (%)	56,5	55,3	54,7	52,9	56,0
Belåning kr/kvm bostadsyta	6 977	7 047	7 293	7 393	6 613
Årsavg bostäder (kr/kvm)	549	538	527	512	500

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 721 500	14 619 489	2 382 991	-14 438 592	-1 019 170	83 266 218
Upplåtelse av Lägenhet	1 533 000	3 207 000				4 740 000
Avsättning yttre fond			1 175 000	-1 175 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 019 170	1 019 170	0
Årets resultat					-1 195 004	-1 195 004
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>83 254 500</b>	<b>17 826 489</b>	<b>3 557 991</b>	<b>-16 632 762</b>	<b>-1 195 004</b>	<b>86 811 214</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 632 762
årets förlust	-1 195 004
	<b>-17 827 766</b>

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond	1 175 000
i ny räkning överföres	-19 002 766
	<b>-17 827 766</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 391 799 7 391 799	7 354 522 7 354 522
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 093 844	-4 087 229
Övriga kostnader	4	-480 891	-292 448
Personalkostnader	5	-183 756	-188 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 159 053	-3 202 133
		<b>-7 917 544</b>	<b>-7 770 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-525 745</b>	<b>-415 481</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		37	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 411	15 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 706	-619 094
		<b>-669 258</b>	<b>-603 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 195 003</b>	<b>-1 019 170</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 195 003</b>	<b>-1 019 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 195 004</b>	<b>-1 019 170</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 6 137 695 220 140 854 273

Inventarier, verktyg och installationer 7 0 0

**137 695 220 140 854 273**

**Summa anläggningstillgångar**

**137 695 220 140 854 273**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar 22 633 30 355

Övriga fordringar 42 630 35 684

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 8 147 720 165 086

**212 983 231 125**

##### *Kassa och bank*

15 817 611 9 456 643

**Summa omsättningstillgångar**

**16 030 594 9 687 768**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**153 725 814 150 542 041**



## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		83 254 500	81 721 500
Uppåtelseavgifter		17 826 489	14 619 489
Fond för yttre underhåll		3 557 991	2 382 991
		<b>104 638 980</b>	<b>98 723 980</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-16 632 762	-14 438 592
Årets resultat		-1 195 004	-1 019 170
		<b>-17 827 766</b>	<b>-15 457 762</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 811 214</b>	<b>83 266 218</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	65 084 931	46 812 543
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 084 931</b>	<b>46 812 543</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	440 710	19 583 858
Leverantörsskulder		394 773	71 907
Aktuella skatteskulder		18 113	16 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	976 073	790 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 829 669</b>	<b>20 463 280</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 725 814 150 542 041

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 195 004	-1 019 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 159 053	3 202 133
Betald skatt		181 860	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 145 909</b>	<b>2 182 963</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		7 722	-17 314
Förändring av kortfristiga fordringar		10 457	-8 927
Förändring av leverantörsskulder		322 866	-174 909
Förändring av kortfristiga skulder		4 774	-120 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 491 728</b>	<b>1 861 160</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-870 760	-2 315 589
Upplåtelse		4 740 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 869 240</b>	<b>-2 315 589</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>6 360 968</b>	<b>-454 429</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 456 643	9 911 072
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>15 817 611</b>	<b>9 456 643</b>





## 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.

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	5,56 %
Byggnad - Ventilation, innerväggar garage	3,33 %
Byggnad - Restpost	1,47 %
Byggnad - tilläggsisolering	5 %
Markanläggning	4,65 %
Inventarier	9,09 %

### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta 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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar 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

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 204 296	5 048 170
Hyror bostäder	1 670 119	1 764 324
Hyror garage och parkeringsplatser	500 868	501 991
Övriga intäkter	5 941	16 532
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 575	23 505
	<b>7 391 799</b>	<b>7 354 522</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning	988 817	1 160 504
El	479 472	176 522
Vatten	383 094	446 611
Sophämtning	153 595	218 236
Reparation och underhåll Bostäder	885 787	796 026
Reparation och underhåll Gemensamma utrymmen	75 111	34 949
Reparation och underhåll installationer	10 320	36 519
Reparation och underhåll huskropp utvändigt	202 587	27 138
Reparation och underhåll markytor	42 985	48 573
Reparation och underhåll, garage- och p-platser	4 984	95 849
Reparation, Vattenskador	20 634	144 202
Fastighetsskötsel & Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	151 161	141 386
Trädgårdsskötsel	161 251	155 747
Snöröjning	69 500	107 875
Städning	26 842	24 085
Övriga serviceavtal	19 138	28 797
Kabel-TV, Bredband	44 640	44 640
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	189 506	183 376
Fastighetsförsäkringspremier	173 709	199 269
Övriga Fastighetskostnader	10 711	16 925
	<b>4 093 844</b>	<b>4 087 229</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kameral Förvaltning	212 422	200 932
Konsultarvoden	181 213	17 250
Ersättningar till revisor	34 250	25 875
Förbrukningsmaterial	17 172	8 445
Förbrukningsinventarier	0	2 364
Kontorskostnader	0	4 070
Övriga förvaltningskostnader	13 056	22 375
Övriga externa kostnader	22 778	11 137
	<b>480 891</b>	<b>292 448</b>

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	139 946	141 898
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	3 000
	<b>142 946</b>	<b>144 898</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	40 810	43 295
	<b>40 810</b>	<b>43 295</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>183 756</b>	<b>188 193</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	158 338 349	158 338 349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>158 338 349</b>	<b>158 338 349</b>
Ingående avskrivningar	-17 484 116	-14 325 063
Årets avskrivningar	-3 159 013	-3 159 013
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 643 129</b>	<b>-17 484 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 695 220</b>	<b>140 854 273</b>
Taxeringsvärden byggnader	111 720 000	87 944 000
Taxeringsvärden mark	55 379 000	49 050 000
	<b>167 099 000</b>	<b>136 994 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	305 035	305 035
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>305 035</b>	<b>305 035</b>
Ingående avskrivningar	-305 035	-261 955
Årets avskrivningar	0	-43 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-305 035</b>	<b>-305 035</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tryg Hansa	53 457	66 849
Emvix	37 790	35 900
Emvix	53 105	50 449
Skadedjursavtal	3 368	11 038
Försäljning P-tillstånd	0	850
	<b>147 720</b>	<b>165 086</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,00	2025-02-14	15 825 509	15 974 244
SBAB	1,11	2024-10-11	7 199 000	7 466 000
SBAB	0,56	2024-03-13	23 788 032	24 028 032
Sbab	1,2	2025-02-12	18 928 125	0
			<b>65 740 666</b>	<b>47 468 276</b>
Varav kortfristig del av lån			440 710	655 733

### Not 10 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB 1,04% villkorsöändringsdag 22-03-08	0	18 928 125
Årets planerade amortering	440 710	655 733
	<b>440 710</b>	<b>19 583 858</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter	579 397	394 715
Värme	165 610	181 693
Sophämtning	17 437	19 084
El	49 567	33 430
Vatten & Avlopp	34 310	38 002
Revision	30 000	25 000
Räntekostnader	99 752	95 671
Inköp företagskort	0	3 249
	<b>976 073</b>	<b>790 844</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	76 237 500	76 237 500
	<b>76 237 500</b>	<b>76 237 500</b>

Sollentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Helene Jarneman  
Ordförande

Bernt Andersson

Bo Hansson

Helen Kreutz Bolander

Pietro Nilsson Toracca

Gunilla Åsberg

Angelica Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 april 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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.

detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

## 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 Vasa i Sollentuna för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om

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 överträdelse 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Peter Lindqvist  
Revisor