

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Vasa i Sollentuna

Org.nr: 769612-4085

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Fastigheter

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

Den totala ytan uppgår till 9 479 m², varav 9 422 m² utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 111 034 tkr, varav byggnadsvärdet är 75 742 tkr och markvärdet 35 292 tkr.

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

Lägenheter och lokaler

Fastigheten består av 10 flerbostadshus med totalt 124 lägenheter, varav 100 upplåts med bostadsrätt, 24 med hyresrätt samt 1 hus med 18 garageplatser.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	124	9 422
Lokaler	1	57
Garageplatser	18	
Summa	167	9 479

Förvaltningen

Föreningen har ett avtal med HSB om ekonomisk- och teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Upp sagt den 181121 med begäran om förkortad uppsägningstid till 190331. Annars löper avtalet ut 190630.

Avtal

Städning av tvättstugan har utförts av Veterankraft.

Deponia, förvaring av föreningens alla handlingar, tecknat 2012-05-31 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 Brf Vasa förening sköter trädgårdsmästaren Christer Araskog om.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 april 2005.

2018 antogs de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar. Under året har 10 överlåtelse skett.

Föreningen består av 100 bostadsrättslägenheter och 24 hyresrätter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.

Organisation

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter		Styrelsesuppleanter
Heléne Jarneman	Ordförande	-
Bernt Andersson	Vice ordförande	
Inger Larsson	Kassör	
Ulla Gustavsson	Sekreterare	
Gunilla Åsberg	Ledamot	
Pietro Nilsson Toracca	Ledamot	

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Samt två budgetmöten.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Stina Rolandsdotter och Ellinor Hultgren (sammankallande)

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Heléne Jarneman och Inger Larsson.

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
1. Nettoomsättning, tkr	6 981	6 712	6 664	6 468	6 244
2. Årets resultat, tkr	-207	844	-2 804	-86	-747
3. Fond för yttre underhåll, tkr	358	0	894	1 029	1 150
4. Belåning, kr/kvm totalyta	6 613	6 679	6 743	6 462	6 489
5. Räntekänslighet	13,2	14,1	14,3	14,2	15,0
6. Soliditet, %	56,0	56,0	54,7	56,7	56,6
7. Årsavgift bostäder, kr/kvm	500	473	472	454	431
8. Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta	192	254	223	139	150
9. Energikostnad (el, värme & vatten), kr/kvm totalyta	165,4	155,9	156,7	162,2	159,0

- Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.
- Energikostnaden omfattar vatten, el och fjärrvärme fördelat per kvm/total yta
Riktvärde ca 200 kr/kvm
- Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 188 500	11 877 489	0	-11 369 705	844 253
Vinstdisp enl. stämmobeslut			357 703	486 550	-844 253
Årets resultat					-206 720
Belopp vid årets slut	80 188 500	11 877 489	357 703	-10 883 155	-206 720

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående mervärdesskatt. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under och efter verksamhetsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Brf Vasa stod utan både teknisk och ekonomisk förvaltare under början av året.
- Extrastämman fick flyttas då Brf Vasa inte fick sina stadgar i tid av HSB.
- En trivseldag 27/5 med beställd container.
- Bytt ut all resterande röd panel på alla friliggande byggnader, målat alla plåtdörrar gråa. På garagelängan har det gjutits en ny klack, på kortsidan vid återvinningsrummet.
- Sanerat gamla soprummet i garagelängan, målat väggar, tak och golv och renoverat med en skyddslist.
- Stängt MC- rummet och flyttat hushållssoporna dit, samt elavfall.
- Återvinningsrummet flyttat till gamla soprummet.
- Samlat in alla omärkta, trasiga cyklar i föreningens allmänna utrymmen samt i cykelställen.
- (Cyklarna förvaras sex månader, innan de avhämtas)
- Energideklaration gjord (görs var 10:e år och detta var Brf Vasas första energideklaration sedan ombildningen skedde.)
- Taktillsyn av samtliga tak.
- Svenska skydd- flera boende har haft(har) problem med sina ytterdörrar.
- Filmning i tre lägenheter per huskropp samt spolning av alla huskroppar och tvättstugan.
- Reliningen av liggande avloppsrör i bottenplattan i 94-102.(En spricka upptäcktes under spolning och filmning avloppsrören).
- Signalfel i huskropp 90-102. Ny förstärkare uppsatt.
- Betongpelare x 4 är borta på gårdarna.
- Uppmärkning av samtliga P-platser på parkeringen samt gästparkeringen.
- 5 bilinbrott med stöld av inredning, däck samt två stölder av takräck med cykelstativ.
- En indexreglerad avgiftshöjning på 2 % för bostadsrätterna beslutades.
- Avloppsläcka vid gaveln av 14 A/B åtgärdad.
- 5 vattenskador, tre badrum och två kök.
- Översyn av befintliga planteringar och utgallringar av befintliga häckar.
- Ytterligare en tvättid inlagd i Aptussystemet, klockan 22.00- 01.00.
- Två stora ljusslingor vid bommen uppsatta.
- Uppsägning av avtal med HSB gällande både teknisk och ekonomisk förvaltning. Uppsägningen gjord 181121, med begäran om förkortad uppsägning till tre månader.

Framtida planerade underhållsarbete 2019:

- Byta hänggrännor samt stuprör (framflyttat från hösten 2018 då det sköts till år 2019 p g a stora kostnader av spolning och filmning av alla avloppsrör i samtliga fastigheter.
- Eventuellt påbörja relining av liggande avloppsrör i bottenplattan.
- Tilläggsisolera samtliga vindar med extra isolering.
- Laga det som är trasigt som upptäcktes vid taktillsynen.
- Sanera möglet i garagelängan och installera ventilation.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-10 883 155
Årets resultat	-206 720
	<hr/>
	-11 089 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-11 089 875
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 010 597
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-971 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-11 050 278

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	357 703
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-39 597
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	318 106

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 981 223	6 712 099
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-4 232 178	-3 401 793
Planerat underhåll	Not 4	-1 010 597	-546 297
Övriga externa kostnader		-80 328	-113 214
Personalkostnader	Not 5	-175 715	-176 021
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 006 581</u>	<u>-1 006 581</u>
Summa fastighetskostnader		-6 505 399	-5 243 905
Rörelseresultat		475 824	1 468 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 699	7 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-695 242</u>	<u>-631 541</u>
Summa finansiella poster		-682 543	-623 941
Årets resultat		-206 720	844 253

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	102 041 968	102 969 623
Mark		31 814 411	31 814 411
Markanläggningar	Not 10	691 208	737 288
Inventarier	Not 11	98 540	131 386
Summa anläggningstillgångar		<u>134 646 127</u>	<u>135 652 708</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 401	58 150
Avräkningskonto HSB		2 348 517	9 722 907
Övriga fordringar	Not 12	29 001	52 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	59 166	61 716
		<u>2 450 085</u>	<u>9 895 420</u>

Kassa och bank	Not 14	8 100 375	71 896
----------------	--------	-----------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>10 550 460</u>	<u>9 967 316</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>145 196 587</u>	<u>145 620 025</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 065 989	92 065 989
Fond för yttre underhåll		357 703	0
		<u>92 423 692</u>	<u>92 065 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 883 155	-11 369 705
Årets resultat		-206 720	844 253
		<u>-11 089 875</u>	<u>-10 525 452</u>
Summa eget kapital		<u>81 333 817</u>	<u>81 540 537</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>61 692 052</u>	<u>62 327 732</u>
		61 692 052	62 327 732
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	615 956	603 668
Leverantörsskulder		54 489	208 880
Skatteskulder		2 565	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 496 208</u>	<u>939 208</u>
		2 170 718	1 751 756
Summa skulder		<u>63 862 770</u>	<u>64 079 488</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>145 196 587</u>	<u>145 620 025</u>

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-206 720	844 253
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 006 581	1 006 581
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>799 862</u>	<u>1 850 834</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 945	-53 250
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	418 962	-105 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 289 769</u>	<u>1 692 121</u>
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-635 680	-612 499
Inbetalda insatser	0	2 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-635 680</u>	<u>1 757 501</u>
Årets kassaflöde	654 089	3 449 622
Likvida medel vid årets början	9 794 804	6 345 181
Likvida medel vid årets slut	<u>10 448 892</u>	<u>9 794 804</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 348 517	9 722 907
Kassa och bank	8 100 375	71 896
Summa likvida medel	<u>10 448 892</u>	<u>9 794 804</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,00	2129
Ombyggnader	Linjär	1,40	2034
Inventarier	Linjär	11,00	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 21 253 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 714 968	4 456 518
	Hysesintäkter bostäder	1 846 536	1 858 881
	Hysesintäkter garage och p-platser	380 372	386 638
	Övriga intäkter	39 347	10 062
	Brutto	6 981 223	6 712 099
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	294 160	238 473
	Löpande underhåll	161 654	258 384
	Vattenskador	1 064 645	11 325
	El	156 196	140 330
	Uppvärmning	1 061 830	1 018 380
	Vatten	340 741	310 502
	Sophämtning	202 957	189 491
	Fastighetsförsäkring	154 188	148 452
	Städning	26 515	35 229
	Förvaltningskostnader	383 797	352 724
	Extern revision	23 500	21 250
	Fastighetsskatt	167 995	165 200
	Kabel-TV	48 405	44 640
	Bredband	1 531	2 618
	Vinterskötsel	53 150	129 312
	Övrig drift	90 915	335 483
		4 232 178	3 401 793
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, ytskikt	0	42 314
	Underhåll av bostäder, övrigt	0	103 467
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	304 150	2 188
	Underhåll av installationer, belysning	59 294	269 847
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	12 375	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	56 874
	Underhåll av huskropp utvändigt, entrédörrar	0	31 029
	Underhåll av huskropp utvändigt, övrigt	203 068	0
	Underhåll av markytor, gräsytor	0	40 578
	Underhåll av garage och p-platser	431 710	0
		1 010 597	546 297
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	136 500	132 900
	Sociala avgifter	39 215	33 121
	Övriga personalkostnader	0	10 000
		175 715	176 021
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	927 654	927 654
	Maskiner och inventarier	32 847	32 847
	Markanläggningar	46 081	46 081
		1 006 582	1 006 582
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 316	7 104
	Ränteintäkter skattekonto	0	6
	Ränteintäkter bankkonto	2 702	102
	Övriga ränteintäkter	681	388
		12 699	7 600
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	694 819	630 344
	Räntekostnader skattekonto	58	0
	Övriga räntekostnader	365	1 197
		695 242	631 541

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	110 234 069	110 234 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 234 069	110 234 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 264 446	-6 336 792
Årets avskrivningar	-927 654	-927 654
Utgående avskrivningar	-8 192 101	-7 264 446
Bokfört värde byggnader	102 041 968	102 969 623
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	102 041 968	102 969 623
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	75 600 000	75 600 000
Byggnad - lokaler	142 000	142 000
	75 742 000	75 742 000
Mark - bostäder	35 220 000	35 220 000
Mark - lokaler	72 000	72 000
	35 292 000	35 292 000
Taxvärde totalt	111 034 000	111 034 000
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	989 834	989 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	989 834	989 834
Ingående ackumulerade avskrivningar	-252 546	-206 465
Årets avskrivningar	-46 081	-46 081
Utgående avskrivningar	-298 626	-252 546
Bokfört värde	691 208	737 288
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	305 035	305 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 035	305 035
Ingående avskrivningar	-173 649	-140 802
Årets avskrivningar	-32 847	-32 847
Utgående avskrivningar	-206 495	-173 649
Bokfört värde	98 540	131 386

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	15 288	36 514			
Skattefordringar	0	163			
Övriga fordringar	13 713	15 970			
	<u>29 001</u>	<u>52 647</u>			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	51 816	50 556			
Kabel-TV	0	11 160			
Övrigt	7 350	0			
	<u>59 166</u>	<u>61 716</u>			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	4 577	4 836			
Handelsbanken	67 435	41 399			
SBAB	8 028 364	25 661			
	<u>8 100 375</u>	<u>71 896</u>			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	<u>Insatser</u>	<u>Uppl. avgift</u>	<u>Underh. fond</u>	<u>Balanserat res.</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	80 188 500	11 877 489	0	-11 369 705	844 253
Vinstdisp enl. stämmobeslut			357 703	486 550	-844 253
Årets resultat					-206 720
Belopp vid årets slut	<u>80 188 500</u>	<u>11 877 489</u>	<u>357 703</u>	<u>-10 883 155</u>	<u>-206 720</u>
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19818144	1,22%	2020-03-18	16 355 837	103 064
SBAB	19818802	1,20%	2021-04-06	6 127 670	123 184
SBAB	19818845	1,01%	2019-02-19	18 928 125	0
SBAB	19818853	1,20%	2021-04-06	18 571 376	89 708
SBAB	27214126	0,94%	2019-09-03	2 325 000	300 000
				<u>62 308 008</u>	<u>615 956</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					61 692 052
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 228 228
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				76 237 500	76 237 500
Varav obelånade				-525 000	-525 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>75 712 500</u>	<u>75 712 500</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	615 956	603 668
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	1 500	0
	<u>1 500</u>	<u>0</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	450 783	497 976
Upplupna räntekostnader	113 478	103 114
Upplupen el	33 187	14 638
Upplupen värme	279 159	154 247
Upplupet vatten	57 763	0
Upplupen sophämtning	26 836	44 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 002	124 835
	<u>1 496 208</u>	<u>939 208</u>

Sollentuna 2019-

Heléne Jarneman

Bernt Andersson

Inger Larsson

Ulla Gustavsson

Gunilla Åsberg

Pietro Nilsson Toracca

Vår revisionsberättelse har 2019-

avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 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 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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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.

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 2018 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 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 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.

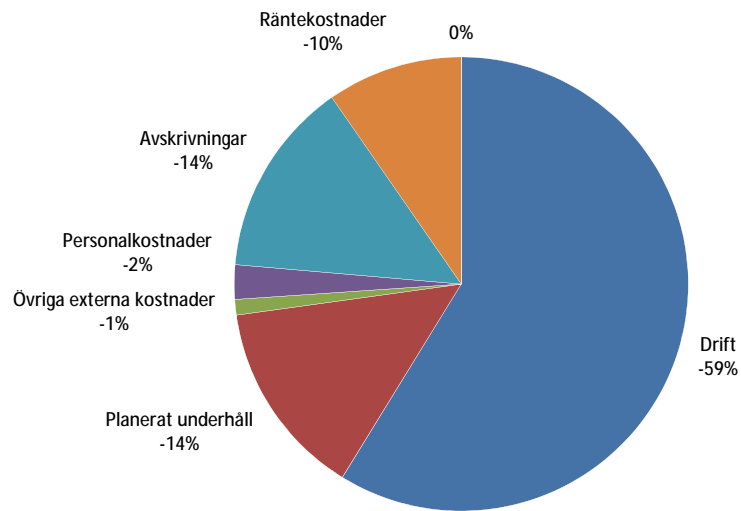
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 / 2019

.....

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

