

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Vasa i Sollentuna

Org.nr: 769612-4085

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

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 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.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 april 2005.

Föreningen hade vid årets slut 127 (132) medlemmar. Under året har 10 (5) överlåtelser skett och 1(1) upplåtelse, från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen består av 100 bostadsrättslägenheter och 24 hyresrätter.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1112 kr.

Organisation

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Heléne Jarneman	Ordförande
Bernt Andersson	Vice ordförande
Inger Larsson	Kassör
Ulla Gustavsson	Sekreterare
Gunilla Åsberg	Ledamot
Victoria Tavic	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Daniel Sjöborg

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden. Samt ett budgetmöte.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Johanna Robach och Marcus Nerhed (sammankallande)

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Heléne Jarneman och Inger Larsson.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	6 712	6 664	6 468	6 244	6 166
Årets resultat, tkr	844	-2 804	-86	-747	-1 198
Fond för yttre underhåll, tkr	0	894	1 029	1 150	895
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 679	6 743	6 462	6 489	6 510
Soliditet, %	56,0	54,7	56,7	56,6	56,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	473	472	454	431	412
Utrymme för underhåll och återinvesteringar ¹⁾	254	223	139	150	68

1) 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.

Förändring av eget Kapital, tkr	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 391	10 305	894	-9 460	-2 804
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-894	-1 910	2 804
Ny upplåtelse	798	1 572			
Årets resultat					844
Belopp vid årets slut	80 189	11 878	0	-11 370	844

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

- Ett Öppet hus
- Översyn av befintliga planteringar och utgallringar av befintliga häckar. Nya plattor lagda där det saknats och muren runt sophuset inne på gårdarna lagad. Ny häck planterad mot kommunens mark bakom hus Vasavägen 106–112.
- Målat om och bytt ut dålig panel både på soprummet inne på gårdarna och Mc-garaget.
- Inköp av en ny värmeluftspump till trivsellokalen
- Inköp av husgeråd och inventarier till trivsellokalen.
- Målat alla vindsluckor i området med samma färgkod som ytterdörrarna.
- Förbättrat belysningen på alla gårdar.
- Det har varit inbrott i två garage.
- Tre inbrott och en stöld av bil (bildelar plockade) på parkeringen.
- En månadshöjning på hyresrätterna med 0,90 % plus en avgiftshöjning på 5 % för bostadsrättsinnehavarna.

Planerade underhållsarbete:

Nästa år är det planerat att vi ska måla om de resterade fristående byggnaderna utvändigt och byta ut gammal/dålig panel.

Vi har även planer på att byta hängrännor samt stuprör.

Det ska även sotas, göras en OVK och en spolning av alla rör.

Vi har även ett antal ståldörrar som behöver målas om.

Belysningen på stolparna vid gångvägen vid skolan skall ses över.

Byte av alla brevlådor och sätta upp namnskyltar.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-11 369 705
Årets resultat	844 253
	<hr/>
	-10 525 452

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-10 525 452
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	546 297
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-904 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	-10 883 155

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	0
Årets förändring enligt ovanstående disposition	357 703
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	<hr/>
	357 703

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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 712 099	6 664 395
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 401 793	-3 537 165
Planerat underhåll	Not 4	-546 297	-3 898 682
Övriga externa kostnader		-113 214	-65 100
Personalkostnader	Not 5	-176 021	-168 438
Avskrivningar	Not 6	<u>-1 006 581</u>	<u>-1 004 021</u>
Summa fastighetskostnader		-5 243 905	-8 673 406
Rörelseresultat		1 468 193	-2 009 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 600	6 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-631 541</u>	<u>-801 125</u>
Summa finansiella poster		-623 941	-794 633
Årets resultat		844 253	-2 803 644

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 9	102 969 623	103 897 277
Mark		31 814 411	31 814 411
Markanläggningar	Not 10	737 288	783 369
Inventarier	Not 11	<u>131 386</u>	<u>164 233</u>
Summa anläggningstillgångar		135 652 708	136 659 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		58 150	18 178
Avräkningskonto HSB		9 722 907	6 279 865
Övriga fordringar	Not 12	52 647	42 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>61 716</u>	<u>58 501</u>
		9 895 420	6 399 127

Kassa och bank	Not 14	71 896	65 316
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 967 316</u>	<u>6 464 444</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

145 620 025

143 123 734

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

92 065 989

89 695 989

Fond för yttre underhåll

0

893 949

92 065 989

90 589 938

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 369 705

-9 460 010

Årets resultat

844 253

-2 803 644

-10 525 452

-12 263 654

Summa eget kapital

81 540 537

78 326 284

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

62 327 732

62 940 231

62 327 732

62 940 231

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

603 668

589 912

Leverantörsskulder

208 880

369 358

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

6 086

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

939 208

891 863

1 751 756

1 857 219

Summa skulder

64 079 488

64 797 450

Summa eget kapital och skulder

145 620 025

143 123 734

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	844 253	-2 803 644
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 006 581</u>	<u>1 004 021</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 850 834	-1 799 623
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 250	-36 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-105 463</u>	<u>580 996</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 692 121	-1 255 094
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-612 499	2 301 660
Inbetalda insatser	<u>2 370 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 757 501	2 301 660
Årets kassaflöde	3 449 622	1 046 566
Likvida medel vid årets början	<u>6 345 181</u>	<u>5 298 616</u>
Likvida medel vid årets slut	9 794 804	6 345 182
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	9 722 907	6 279 865
Kassa och bank	<u>71 896</u>	<u>65 316</u>
Summa likvida medel	9 794 804	6 345 181

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.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprung nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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 27 539 tkr till omförhandling under 2018. 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 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 456 518	4 445 460
	Hysesintäkter bostäder	1 858 881	1 813 850
	Hysesintäkter garage och p-platser	386 638	383 690
	Övriga intäkter	10 062	21 395
		6 712 099	6 664 395
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	238 473	202 655
	Löpande underhåll	269 709	480 369
	El	140 330	147 162
	Uppvärmning	1 018 380	1 012 477
	Vatten	310 502	316 961
	Sophämtning	189 491	229 690
	Fastighetsförsäkring	148 452	141 142
	Städning	35 229	21 938
	Förvaltningskostnader	352 724	404 826
	Extern revision	21 250	22 750
	Fastighetsskatt	165 200	159 372
	Övrig drift	512 053	397 823
		3 401 793	3 537 165
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, Ytskikt	42 314	0
	Underhåll av bostäder, Övrigt	103 467	0
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	2 188	0
	Underhåll av installationer, Belysning	269 847	0
	Underhåll av installationer, Övrigt	0	337 000
	Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	56 874	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, Entrédörrar	31 029	3 087 000
	Underhåll av markytor, , Hårdgjorda	0	210 150
	Underhåll av markytor, Gräsytor	40 578	119 109
	Underhåll av markytor, Planteringar	0	145 423
		546 297	3 898 682
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	132 900	133 497
	Sociala avgifter	33 121	34 941
	Övriga personalkostnader	10 000	0
		176 021	168 438
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	927 654	927 654
	Maskiner och inventarier	32 847	32 846
	Markanläggningar	46 081	43 521
		1 006 581	1 004 021
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 104	5 541
	Ränteintäkter skattekonto	6	0
	Ränteintäkter bankkonto	102	0
	Övriga ränteintäkter	388	950
		7 600	6 492
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	630 344	799 117
	Övriga räntekostnader	1 197	2 008
		631 541	801 125

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	110 234 069	110 234 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>110 234 069</u>	<u>110 234 069</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 336 792	-5 409 138
Årets avskrivningar	<u>-927 654</u>	<u>-927 654</u>
Utgående avskrivningar	-7 264 446	-6 336 792
Bokfört värde byggnader	102 969 623	103 897 277
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	102 969 623	103 897 277
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	75 600 000	75 600 000
Byggnad - lokaler	<u>142 000</u>	<u>142 000</u>
	75 742 000	75 742 000
Mark - bostäder	35 220 000	35 220 000
Mark - lokaler	<u>72 000</u>	<u>72 000</u>
	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	<u>989 834</u>	<u>989 834</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-206 465	-162 944
Årets avskrivningar	<u>-46 081</u>	<u>-43 521</u>
Utgående avskrivningar	-252 546	-206 465
Bokfört värde	737 288	783 369
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	305 035	305 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>305 035</u>	<u>305 035</u>
Ingående avskrivningar	-140 802	-107 956
Årets avskrivningar	<u>-32 847</u>	<u>-32 846</u>
Utgående avskrivningar	-173 649	-140 802
Bokfört värde	131 386	164 233

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		36 514	15 484		
Skattefordringar		163	5 991		
Övriga fordringar: Pantsättnings- och Överlåtelseavgifter		15 970	21 109		
		52 647	42 584		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		50 556	47 341		
Kabel-TV		11 160	11 160		
		61 716	58 501		
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa		4 836	3 439		
Handelsbanken		41 399	36 318		
SBAB		25 661	25 559		
		71 896	65 316		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 390 500	10 305 489	893 949	-9 460 010	-2 803 644
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-893 949	-1 909 695	2 803 644
Ny upplåtelse	798 000	1 572 000			
Årets resultat					844 253
Belopp vid årets slut	80 188 500	11 877 489	0	-11 369 705	844 253
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	19818144	1,22%	2020-03-18	16 464 164	103 064
SBAB	19818802	0,92%	2018-03-20	6 252 111	116 076
SBAB	19818845	1,01%	2019-02-19	18 928 125	0
SBAB	19818853	0,92%	2018-03-20	18 662 000	84 528
SBAB	27214126*	0,93%	2018-03-01	2 625 000	300 000
*Lån med rörlig ränta				62 931 400	603 668
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					62 327 732
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 913 060
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				76 237 500	76 237 500
Varav obelånade				-525 000	-525 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				75 712 500	75 712 500

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	603 668	589 912
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	6 086
	0	6 086
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	497 976	511 552
Upplupna räntekostnader	103 114	91 902
Upplupen el	14 638	16 259
Upplupen värme	154 247	142 002
Upplupen sophämtning	44 398	46 158
Upplupen vatten	28 587	26 603
Upplupna revisionskostnader	23 000	23 000
Araskog Trädgård AB	49 285	0
Laspek AB	23 963	0
Övriga upplupna kostnader	0	34 387
	939 208	891 863

Sollentuna, den

Helene Jarneman

Bernt Andersson

Inger Larsson

Ulla Gustavsson

Gunilla Åsberg

Victoria Tavic

Min revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB

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 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

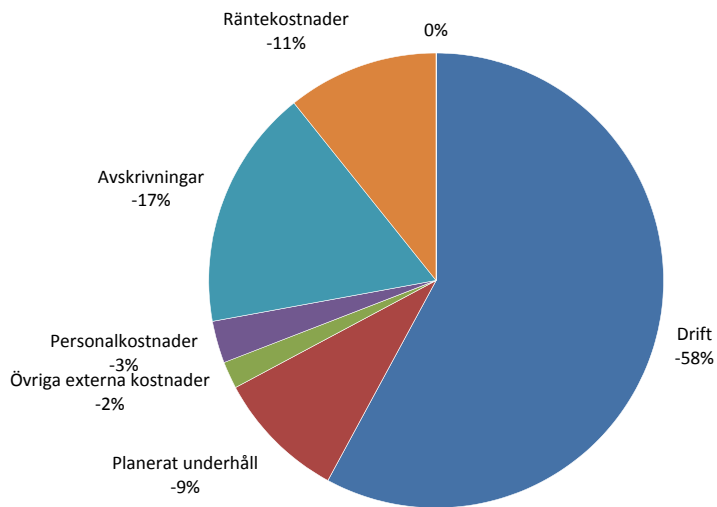
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Sollentuna, den / 2018

.....
Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

