

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna

769612-4085

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vasa i Sollentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Helene Jarneman	Ordförande	2021
Bernt Andersson	Vice ordförande	2022
Ulla Gustavsson	Sekreterare	2021
Bo Hansson	Kassör	2021
Helen Kreutz Bolander	Ledamot	2021
Pietro Nilsson Toracca	Ledamot	2022
Gunilla Åsberg	Ledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Hans Wallerström, Revision i Mälardalen AB

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Valberedning

Svea Pahlsson sammankallande

Valda t.o.m. årsstämman

2021

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, varav byggnadsvärdet är 87 944 000kr och markvärdet 49 050 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 102 upplåts med bostadsrätt, 22 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 samt utgallring av häckar.
- Reliningarbetet avslutades i Brf Vasa.
- En trivseldag.
- Byte av låskolvar på alla vindsörrar.
- Kodlås satta på liggande luckor vid husgavlarna.
- Belysning i tvättstugan bytt till LED.
- Tre inbrott i bilar och två skadegörelser av bilar under året.
- Ett flertal vattenskador.

Medlemsinformation

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2019.

Föreningen hade vid årets början 122 medlemmar och vid årets slut 125 medlemmar. Under året har 12 överlåtelse skett och 1 upplåtelse, från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen består av 102 bostadsrättslägenheter och 22 hyresrätter.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1183 kr.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 332	7 365	6 981	6 712	6 664
Årets resultat	-841	-482	-207	844	-2 804
Kassalikviditet (%)	486,5	220,0	486,0	569,0	348,0
Soliditet (%)	54,7	52,9	56,0	56,0	54,7
Årsavg bostäder (kr/kvm)	527	512	500	473	472
Beläning kr/kvm bostadsyta	7 293	7 393	6 613	6 679	6 743

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	80 923 500	13 242 489	318 106	-11 050 278	-481 940	82 951 877
Upplåtelse av Lägenhet	798 000	1 377 000				2 175 000
Avsättning yttre fond			1 176 885	-1 176 885		0
Disposition av föregående års resultat:				-481 940	481 940	0
Årets resultat					-841 489	-841 489
Belopp vid årets utgång	81 721 500	14 619 489	1 494 991	-12 709 103	-841 489	84 285 388

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 709 103
årets förlust	-841 489
	-13 550 592

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond	888 000
i ny räkning överföres	-14 438 592
	-13 550 592

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 331 696	7 364 628
		7 331 696	7 364 628
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 635 420	-3 625 026
Övriga kostnader	4	-422 892	-413 751
Personalkostnader	5	-184 404	-181 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 186 783	-2 719 357
Övriga rörelsekostnader		0	-204 084
		-7 429 499	-7 143 319
Rörelseresultat		-97 803	221 309
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 242	27 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 928	-730 338
		-743 686	-703 249
Resultat efter finansiella poster		-841 489	-481 940
Resultat före skatt		-841 489	-481 940
Årets resultat		-841 489	-481 940

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	144 013 326	133 149 561
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 080	70 810
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	11 912 963
		144 056 406	145 133 334
Summa anläggningstillgångar		144 056 406	145 133 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 041	13 596
Övriga fordringar		34 944	85 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	156 159	365 986
		204 144	464 704
<i>Kassa och bank</i>		9 911 072	11 280 043
Summa omsättningstillgångar		10 115 216	11 744 747
SUMMA TILLGÅNGAR		154 171 622	156 878 081

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 721 500	80 923 500
Uppåtelseavgifter		14 619 489	13 242 489
Fond för yttre underhåll		1 494 991	318 106
		97 835 980	94 484 095
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 709 103	-11 050 278
Årets resultat		-841 489	-481 940
		-13 550 592	-11 532 218
Summa eget kapital		84 285 388	82 951 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	67 807 142	68 587 798
Summa långfristiga skulder		67 807 142	68 587 798
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	904 848	1 070 141
Leverantörsskulder		246 816	3 660 819
Aktuella skatteskulder		14 293	7 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	913 135	599 601
Summa kortfristiga skulder		2 079 092	5 338 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 171 622	156 878 081

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-841 489

-481 940

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 186 783

2 923 441

Resultat efter finansiella poster

2 345 294

2 441 501

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

555

-195

Förändring av kortfristiga fordringar

267 193

-351 973

Förändring av leverantörsskulder

-3 414 003

3 606 330

Förändring av kortfristiga skulder

147 500

-903 695

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-653 461

4 791 968

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 109 855

-13 410 648

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 109 855

-13 410 648

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

8 000 000

Amortering av lån

-780 656

-650 169

Upplåtelse

2 175 000

2 100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 394 344

9 449 831

Årets kassaflöde

-1 368 972

831 151

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

11 280 043

10 448 892

Likvida medel vid årets slut

9 911 071

11 280 043

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Av föreningens lån förfaller 20 092 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen tillvidare med tre-månadersränta om kreditgivaren inte säger upp lånet eller lämnar upplysning om vilken villkorsändring som önskas. Styrelsen bedömer att det är ett rimligt antagande att krediten kommer att förlängas varför låneskulden redovisas som långfristiga.

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 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.

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 000 830	4 824 903
Hyror bostäder	1 797 821	1 800 269
Hyror garage och parkeringsplatser	470 936	388 752
Övriga intäkter	9 715	19 192
Försäkringsersättningar	35 671	330 349
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter *	16 723	1 163
	7 331 696	7 364 628

* Utbruten ur övriga intäkter från föregående år.

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Uppvärmning	1 054 902	1 074 631
El	125 412	169 883
Vatten	470 650	386 143
Sophämtning	213 599	177 719
Reparation och underhåll Bostäder	271 390	109 268
Reparation och underhåll Gemensamma utrymmen	70 868	54 452
Reparation och underhåll installationer	8 052	24 170
Reparation och underhåll huskropp utvändigt	77 498	-93 614
Reparation och underhåll markytor	15 753	0
Reparation och underhåll, garage- och p-platser	5 750	409 461
Reparation, Vattenskador	508 980	243 596
Reparation och underhåll av fastighet	0	188 887
Fastighetsskötsel & Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	141 465	221 261
Trädgårdsskötsel	136 191	132 301
Snöröjning	54 625	76 001
Städning	30 595	30 139
Övriga serviceavtal	17 929	20 300
Kabel-TV, Bredband	47 140	47 140
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	179 656	173 208
Fastighetsförsäkringspremier	188 292	173 554
Övriga Fastighetskostnader	16 673	6 526
	3 635 420	3 625 026

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Kameral Förvaltning	223 819	241 018
Konsultarvoden	54 368	50 375
Ersättningar till revisor	26 625	28 663
Förbrukningsmaterial	14 722	14 917
Förbrukningsinventarier	249	2 050
Kontorsmateriel	6 232	13 162
Övriga förvaltningskostnader	24 116	50 872
Övriga externa kostnader	72 761	12 694
	422 892	413 751

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	139 497	139 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	3 000	0
	142 497	139 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	41 907	41 601
	41 907	41 601
Totala arvoden, ersättningar, sociala kostnader	184 404	181 101

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 315 531	143 038 314
Inköp	2 109 855	1 497 685
Försäljningar/utrangeringar	0	-220 468
Omklassificeringar	11 912 963	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 338 349	144 315 531
Ingående avskrivningar	-11 165 970	-8 490 727
Försäljningar/utrangeringar	0	16 384
Årets avskrivningar	-3 159 053	-2 691 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 325 023	-11 165 970
Utgående redovisat värde	144 013 326	133 149 561
Taxeringsvärden byggnader	87 944 000	87 944 000
Taxeringsvärden mark	49 050 000	49 050 000
	136 994 000	136 994 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 035	305 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 035	305 035
Ingående avskrivningar	-234 225	-206 495
Årets avskrivningar	-27 730	-27 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-261 955	-234 225
Utgående redovisat värde	43 080	70 810

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 912 963	0
Inköp	2 109 855	11 912 963
Omklassificeringar	-14 022 818	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 912 963
Utgående redovisat värde	0	11 912 963

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	62 776	60 123
Emvix	34 467	34 468
Emvix	48 438	48 438
A3	219	199
Nomor Skkadedjursavtal	10 259	0
Amortering SBAB	0	158 690
Förskottsbetald Ränta SBAB	0	64 068
	156 159	365 986

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,00	2025-02-14	16 111 645	16 238 576
SBAB	1,20	2021-04-06	5 847 148	5 992 965
SBAB	1,04	2022-03-08	18 928 125	18 928 125
SBAB	1,20	2021-04-06	18 367 072	18 473 273
SBAB	0,58	2021-03-03	1 725 000	2 025 000
SBAB	1,11	2024-10-11	7 733 000	8 000 000
			68 711 990	69 657 939
Kortfristig del av långfristig skuld			904 848	1 070 141

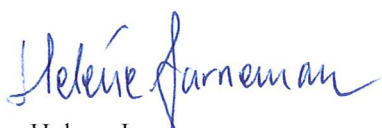
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter	528 146	354 848
Datakommunikation	48	48
Städning	2 595	2 031
Värme	156 803	135 830
Sophämtning	19 959	28 871
El	15 416	17 398
Vatten & Avlopp	37 856	32 575
Revision	30 000	28 000
Räntekostnader	122 312	0
	913 135	599 601

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	76 237 500	76 237 500
	76 237 500	76 237 500

2021 - 04 - 29



Helene Jarneman
Ordförande

Bernt Andersson



Ulla Gustavsson



Bo Hansson



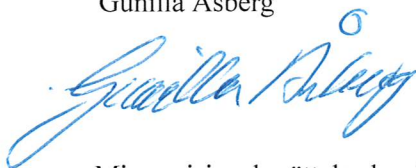
Helen Kreutz Bolander



Pietro Nilsson Toracca



Gunilla Åsberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 03



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

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 år 2020.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 11 maj 2020 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 år 2020 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:

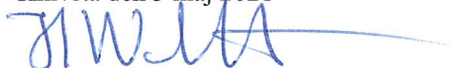
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Knivsta den 3 maj 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Hans Wallerström

Auktoriserad revisor