

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vasen 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

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

Styrelsen

Mikael Berglund
Anna Sokolov
Lotta Romfelt Kullman
Ulla Kerfstedt
Matilda Muhr Göransson

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Ledamot
Sekreterare

Avgick 2020-08-06

Inger Sokolov
Julia Widman

Tjänstgörande suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Inger Hilja Sokolov, Anna Ingrid Matilda Sokolov & Julia Widman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

1

Valberedning

Marie Sundberg
Katarina Wallström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasen 18	2004	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

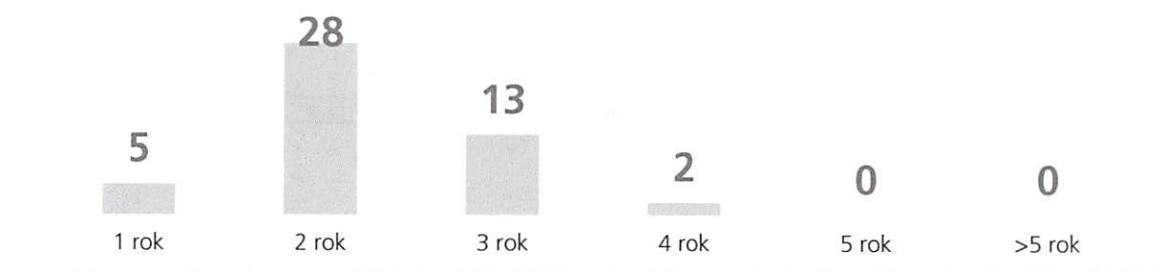
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 823 m², varav 2 689 m² utgör lägenhetsyta och 134 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt, 3 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Tvättstuga + torkrum

Parkeringsplatser 14 st

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av brunnar	2020
Energideklaration	2020
Radonmätning	2019 - 2020
OVK	2019 - 2020
Rensning stammar och avlopp	2016
Underhåll tak	2014
Byte till säkerhetsdörrar	2013
Underhåll trapphus	2013
Byte av garage och entrédörrar	2012
Förstärkning och målning av grunder	2009
Stambyten	2008
Planerat underhåll	År
Nytt soprum	2020/2021
Renovering av tvättstuga	2022
Asfaltering/grus gården	2022
Målning fönsterbläck	2023
Förbättra belysning på vinden	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Svefab
Marsköttsel	Svefab
Fjärrvärme	ADVEN
Vatten/sopor	Roslagsvatten AB
TV	Telenor
El-nät	EON
El	Svealands Elbolag AB
Lokalvård	Blänkande Hus & Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2019-2020

2018-2019

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

3 409 698

3 080 817

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 377 981	2 368 571
Finansiella intäkter	-159	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	51 977
Medlemsinsatser	1 220 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 802	0
	3 636 624	2 420 549

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 565 685	1 395 815
Finansiella kostnader	371 925	345 070
Ökning av kortfristiga fordringar	12 364	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	230 783
	2 069 975	2 091 668

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

4 976 347

3 409 698

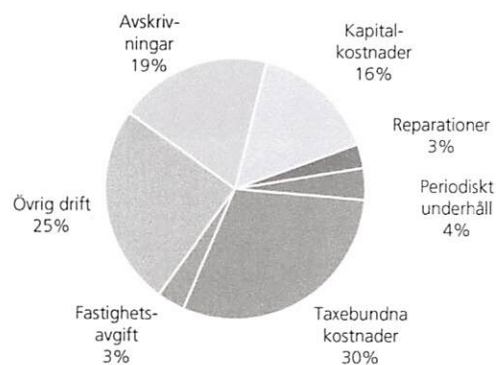
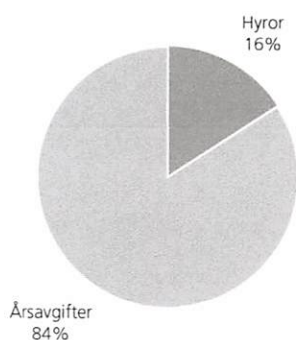
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 566 649

328 881

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillfällig uthyrning (9 månader) av en av lokalerna på Vasavägen 6A.

Trädgårdsgrupp startad som sköter markskötsel på gården, för detta köptes gräsklippare och trimmer in.

Spolning av alla brunnar på gården har genomförts.

Gruppen som har arbetat med projektet att omvandla lokalerna till lägenheter (Vasavägen 6) har tillsammans med HSB tagit fram **ett** förslag. Årsstämman kommer att rösta om styrelsens förslag.

Renovering och försäljning av en hyresrätt (1:a) Soldatgatan 29A, 3 tr.

OVK utförd samt utförda åtgärder radon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 7 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	734	734
Hyror/m ² hyresrättsyta	733	768	768
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 338	9 382	9 427
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	132	141	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	55	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	113	118
Soliditet (%)	50	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	168	32
Nettoomsättning (tkr)	2 372	2 368	2 377

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 689 m² bostäder och 134 m² lokaler.

✓

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 246 733	949 657	0	22 297 076
Upplåtelseavgifter	3 858 192	270 343	0	3 587 849
Fond för yttre underhåll	1 294 861	150 390	0	1 144 471
S:a bundet eget kapital	28 399 786	1 370 390	0	27 029 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 632 577	-150 390	168 334	-2 650 521
Årets resultat	-12 757	-12 757	-168 334	168 334
S:a ansamlad förlust	-2 645 335	-163 147	0	-2 482 187
S:a eget kapital	25 754 451	1 207 243	0	24 547 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-12 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 482 188
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 390
summa balanserat resultat	-2 645 335

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

94 375
-2 550 960

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 371 514	2 368 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 467	335
Summa rörelseintäkter		2 377 981	2 368 571
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 313 518	-1 194 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 617	-139 297
Personalkostnader	Not 6	-119 550	-62 208
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 969	-459 353
Summa rörelsekostnader		-2 018 654	-1 855 168
RÖRELSERESULTAT		359 327	513 404
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 084	-345 070
Summa finansiella poster		-372 084	-345 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 757	168 334
ÅRETS RESULTAT		-12 757	168 334

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 893 038	46 335 739
Pågående byggnation	Not 9	281 048	281 048
Maskiner	Not 10	0	3 233
Inventarier	Not 11	2 889	9 923
Summa materiella anläggningstillgångar		46 176 975	46 629 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 176 975	46 629 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 651 177	1 043 850
Summa kortfristiga fordringar		2 651 177	1 043 850
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 341 061	2 369 375
Summa kassa och bank		2 341 061	2 369 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 992 238	3 413 225
SUMMA TILLGÅNGAR		51 169 213	50 043 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 104 925	25 884 925
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 294 861	1 144 471
Summa bundet eget kapital		28 399 786	27 029 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 632 577	-2 650 521
Årets resultat		-12 757	168 334
Summa fritt eget kapital		-2 645 335	-2 482 187
SUMMA EGET KAPITAL		25 754 451	24 547 209
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 218 983	25 108 983
Summa långfristiga skulder		17 218 983	25 108 983
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	7 890 000	120 000
Leverantörsskulder		29 453	25 006
Skatteskulder		12 018	9 522
Övriga skulder		14 970	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	249 338	232 449
Summa kortfristiga skulder		8 195 779	386 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 169 213	50 043 169

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-100 år	20-100 år
Maskiner och Inventarier	5-6 år	5-6 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 987 703	1 973 989
Hyror bostäder	245 593	274 191
Hyror lokaler	17 631	0
Hyror garage	110 736	110 736
Överlåtelse	0	1 138
Pantsättning	0	455
Avgift andrahandsuthyrning	9 800	7 694
Öresutjämning	51	33
	2 371 514	2 368 236

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Övriga intäkter	6 467	335
	6 467	335

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 650	39 405
	Fastighetsskötsel beställning	7 737	1 403
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	85 206	97 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 985	13 404
	Snöröjning/sandning	5 631	0
	Städning entreprenad	64 871	67 357
	Städning enligt beställning	9 150	813
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 500	0
	Myndighetstillsyn	5 500	22 000
	Gård	9 175	2 074
	Serviceavtal	0	7 246
	Förbrukningsmateriel	219	3 249
		257 624	254 451
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	11 650	3 570
	Gemensamma utrymmen	0	5 610
	Tvättstuga	23 193	6 555
	Lås	2 881	0
	Installationer	0	22 822
	VVS	14 775	1 000
	Ventilation	0	4 098
	Elinstallationer	18 566	0
	Tak	0	12 500
		71 065	56 155
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	94 375	0
		94 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	39 924	43 209
	Värme	402 410	428 803
	Vatten	202 592	168 081
	Sophämtning/renhållning	68 222	58 098
	Grovsopor	6 098	4 844
		719 245	703 035
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 468	34 616
	TV	58 849	66 350
		85 317	100 966
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 892	79 702
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 313 518	1 194 310

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Tele- och datakommunikation	4 260	4 357
	Inkassering avgift/hyra	0	516
	Hysesförluster	3	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 563	13 125
	Föreningskostnader	0	3 590
	Fritids- och trivselkostnader	779	3 247
	Förvaltningsarvode	51 600	63 258
	Förvaltningsarvoden övriga	6 900	625
	Administration	-5 722	19 375
	Korttidsinventarier	1 100	0
	Konsultarvode	54 950	23 811
	Föreningsavgifter	5 184	5 698
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	1 695
		132 617	139 297

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	48 711
	Sociala kostnader	26 550	13 497
		119 550	62 208

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	246 097	246 097
	Förbättringar	196 604	196 604
	Maskiner	3 233	9 674
	Inventarier	7 034	6 978
		452 969	459 353

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 682 602	51 682 602
	Utgående anskaffningsvärde	51 682 602	51 682 602
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 346 863	-4 904 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-442 701	-442 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 789 565	-5 346 863
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 893 038	46 335 739
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 251 472	13 251 472
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 136 000	28 136 000
	Taxeringsvärde mark	21 994 000	21 994 000
		50 130 000	50 130 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	48 400 000
	Lokaler	1 730 000	1 730 000
		50 130 000	50 130 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-08-31	2019-08-31
	Pågående nybyggnation	281 048	281 048
		281 048	281 048
Not 10	MASKINER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 369	48 369
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 369	48 369
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 136	-35 462
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 233	-9 674
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 369	-45 136
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 233

Not 11	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	139 558	139 558
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	139 558	139 558
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 635	-122 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 034	-6 978
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 669	-129 635
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 889	9 923

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	15 891	3 527
	Klientmedel hos SBC	2 635 286	1 040 323
		2 651 177	1 043 850

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-2021- 12-31	2019-2020- 12-31
	Vid årets början	1 144 471	994 081
	Reservering enligt stadgar	150 390	150 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 294 861	1 144 471

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31	
	Swedbank	1,056 %	7 810 000	7 850 000	Rörligt
	Swedbank	1,600 %	10 000 000	10 000 000	2022-02-25
	Swedbank	1,430 %	7 298 983	7 378 983	2022-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut		25 108 983	25 228 983	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 890 000	-120 000	
			17 218 983	25 108 983	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 508 983 kr.

STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Ränta	51 965	50 930
	Avgifter och hyror	197 373	181 519
		249 338	232 449

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Klätterapan har beskurit träd och fällt död björk.

Tallen på kortsidan Vasavägen 6A har fällts för att göra plats för en extra p-plats. Detta bekostades av Vaxholms Bygg AB.

Rensning av skorstenar (enligt OVK-protokoll) och placering av galler för att förhindra att fåglar bygger bon.

Plattläggning för sopkärlskåp.

d

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 27 / 1 2020



Mikael Berglund
Ordförande



Anna Sokolov
Vice ordförande



Ulla Kerfstedt
Ledamot



Lotta Romfelt Kullman
Kassör



Inger Sokolov
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 2 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Vasen 18, org.nr 769611-6941.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2019 – 31 augusti 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella 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 BRF Vasen 18 för räkenskapsåret 1 september 2019 – 31 augusti 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.

d

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 1 februari 2021



Carina Torresson