

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Vårstahus nr 1
Org nr: 716417-6765



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vårstahus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 309% till 299%.

I resultatet ingår avskrivningar med 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 481 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:136 i Botkyrka Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Sandavägen 1 A-P i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	8
3,5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	15
Antal p-platser, med el	14
Antal p-platser, utan el	2

Total tomtarea 6 762 m²

Total bostadsarea 1 982 m²

Årets taxeringsvärde	20 967 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 967 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Odjung Grönytor AB
Snöröjning och sandning	Kåre Agro och Entreprenad AB, säsong 2019-2020 och Vägdikningsbolaget H E AB, säsong 2020-2021
Sophantering	SRV Återvinning
Vatten	Botkyrka kommun
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Kabel-TV	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 156 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019-08-28 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 452 tkr per år under en 10 års-period.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, mark	2016
Stamspolning (dagvattenbrunnar))	2017
Grovtvättmaskin	2017
Gungställning	2017
Takfläktar	2018
Målning tvättstuga, fasader mm	2018
Byte ballofixer, ventiler mm	2019

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, installation tvättmaskin	44 000
Huskropp utvändigt, målning	111 625
Planerat underhåll	År
Översyn balkonger	2021
Genomgång värmesystem	2021
Markarbeten asfalt	2021
Yttertak	2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zuzanna Lundman	Ordförande	2021
Christina Jansson	Sekreterare	2022
Tor Åkerwall	Ledamot	2021
Ylva Landerholm	Ledamot	2022
Christer Ekman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Andersson	Suppleant	2021
Christina Stevelind	Suppleant	2021
Ingemar Sten	Suppleant	2021
Marie Åström	Suppleant	2022
Christian Richard	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2021
Madhu Cheluvvaraju	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Sundman		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 1998-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

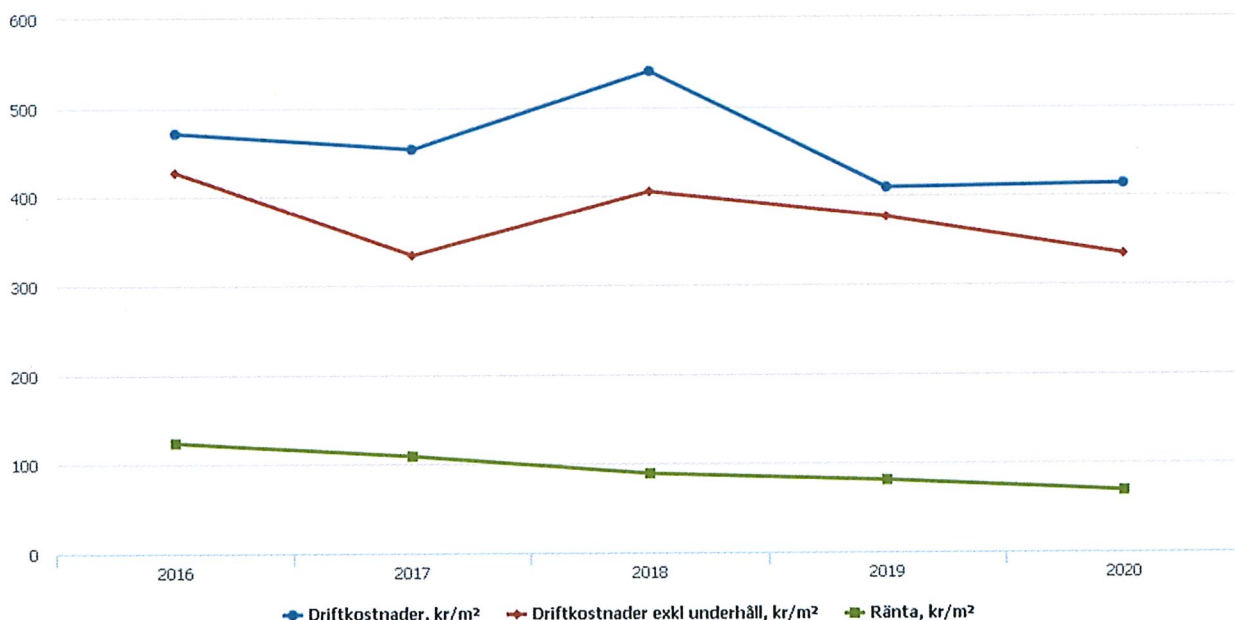
Styrelsen arbetar med att jämna ut föreningens värmekostnad med intäkterna från medlemmarna. Avgiftsjusteringen på 47% görs i två steg, 23,5% i januari 2021 och 23,5% i januari 2022.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 734	1 734	1 732	1 732	1 731
Resultat efter finansiella poster	308	290	49	159	113
Soliditet %	34	31	28	26	25
Driftkostnader, kr/m ²	413	409	540	453	471
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	376	405	334	427
Ränta, kr/m ²	69	81	89	109	124



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	696 000	1 887 603	993 510	290 252
Disposition enl. årsstämmobeslut			290 252	-290 252
Reservering underhållsfond		254 000	-254 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 625	155 625	
Årets resultat				307 625
Vid årets slut	696 000	1 985 978	1 185 387	307 625

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 283 761
Årets resultat	307 625
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 625
Summa	1 493 011

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 493 011
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 734 120	1 733 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 539	49 172
Summa rörelseintäkter		1 780 659	1 782 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-818 154	-810 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 604	-224 097
Personalkostnader	Not 6	-147 025	-135 724
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 566	-173 566
Summa rörelsekostnader		-1 342 349	-1 344 167
Rörelseresultat		438 310	438 522
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	0	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 223	7 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 908	-159 897
Summa finansiella poster		-130 685	-148 270
Resultat efter finansiella poster		307 625	290 252
Årets resultat		307 625	290 252

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 846 715	10 020 281
Summa materiella anläggningstillgångar		9 846 715	10 020 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		9 888 715	10 062 281
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 800	15 800
Övriga fordringar	Not 11	23 256	23 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 824	17 722
Summa kortfristiga fordringar		60 880	56 778
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 443 022	2 191 106
Summa kassa och bank		2 443 022	2 191 106
Summa omsättningstillgångar		2 503 902	2 247 884
Summa tillgångar		12 392 617	12 310 164

19

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	696 000	696 000	
Fond för yttre underhåll	1 985 978	1 887 603	
Summa bundet eget kapital	2 681 978	2 583 603	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 185 386	993 510	
Årets resultat	307 625	290 252	
Summa fritt eget kapital	1 493 011	1 283 761	
Summa eget kapital	4 174 990	3 867 365	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 437 172	7 715 940
Summa långfristiga skulder		4 437 172	7 715 940
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 278 822	321 784
Leverantörsskulder		39 027	23 817
Skatteskulder		3 035	1 579
Övriga skulder	Not 15	41 270	44 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	418 301	334 865
Summa kortfristiga skulder		3 780 455	726 859
Summa eget kapital och skulder		12 392 617	12 310 164

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	78

Mark är inte föremål för avskrivningar.

M

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 508 952	1 508 952
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	19 200	19 197
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-600
Bränsleavgifter, bostäder	172 368	172 368
Summa nettoomsättning	1 734 120	1 733 517

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	3 496	1 628
Fakturerade kostnader	180	180
Övr rörelseintäkter, ers från medlemmar samt vidarefakturerat medlemmar	42 863	47 364
Summa övriga rörelseintäkter	46 539	49 172

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-155 625	-64 725
Reparationer	-48 774	-97 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 122	-44 666
Försäkringspremier	-38 855	-26 437
Kabel- och digital-TV	-43 902	-42 844
Radonmätning	0	-2 650
Återbäring från Riksbyggen	0	1 800
Obligatoriska besiktningar	-4 210	0
Snö- och halkbekämpning	-24 963	-88 589
Förbrukningsinventarier	-33 312	-16 028
Vatten	-76 865	-70 241
Fastighetsel	-42 313	-49 035
Uppvärmning	-245 148	-252 518
Sophantering och återvinning	-35 566	-34 525
Förvaltningsarvode, trädgårdsskötsel	-22 500	-22 500
Summa driftskostnader	-818 154	-810 780

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-152 018	-161 135
Arvode, yrkesrevisorer	-18 350	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 035	-12 546
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 566	-2 558
Telefon	-300	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-1 400	-1 400
Konsultarvoden, bygglovsansökan	-18 125	0
Bankkostnader	-2 090	-2 045
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-5 495	-25 413
Summa övriga externa kostnader	-203 604	-224 097

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-49 920	-49 920
Sammanträdesarvoden	-30 358	-33 898
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 175	-22 699
Övriga kostnadsersättningar	-5 502	0
Sociala kostnader	-26 070	-29 207
Summa personalkostnader	-147 025	-135 724

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-173 566	-173 566
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-173 566	-173 566

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	0	4 032
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	0	4 032

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 523 675	13 523 675
Mark	280 000	280 000
	13 803 675	13 803 675
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 803 675	13 803 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 783 394	-3 609 828
	-3 783 394	-3 609 828
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-173 566	-173 566
	-173 566	-173 566
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 956 960	-3 783 394
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 846 715	10 020 281
Varav		
Byggnader	9 566 715	9 740 281
Mark	280 000	280 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 356 000	20 356 000
Lokaler	611 000	611 000
	20 967 000	20 967 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 543 000</i>	<i>15 543 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 424 000</i>	<i>5 424 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
84 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	23 256	23 256
Summa övriga fordringar	23 256	23 256

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 703	6 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 121	10 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 824	17 722

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	3 010	3 000
Bankmedel	1 985 229	1 829 497
Transaktionskonto	454 783	358 609
Summa kassa och bank	2 443 022	2 191 106

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	7 715 994	8 037 724
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-337 150	-321 784
Kortfristig del av inteckningslån	-2 941 672	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 437 172	7 715 940

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,83%	2021-12-22	3 205 112,00	0,00	127 865,00	3 077 247,00
SWEDBANK	1,17%	2022-10-25	1 627 500,00	0,00	66 000,00	1 561 500,00
SWEDBANK	1,94%	2023-02-24	3 205 112,00	0,00	127 865,00	3 077 247,00
Summa			8 037 724,00	0,00	321 730,00	7 715 994,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 337 150 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte har fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta på grund av RevU-18.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	41 210	44 754
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	41 270	44 814

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 414	25 368
Upplupna elkostnader	4 845	5 194
Upplupna värmekostnader	31 409	32 413
Upplupna revisionsarvoden	22 067	18 500
Upplupna styrelsearvoden	104 828	105 392
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 125	12 638
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 613	135 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	418 301	334 865

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 436 000	13 436 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

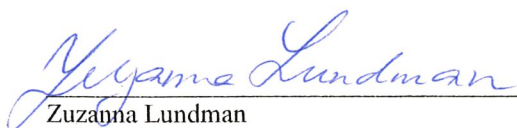
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

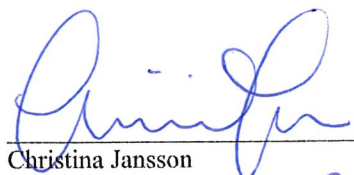
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



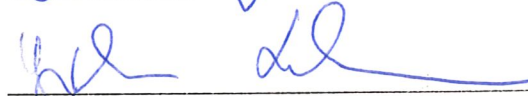
Styrelsens underskrifter


Grödinge den 10 mars 2021
Ort och datum


Zuzanna Lundman


Christina Jansson



Tor Åkerwall

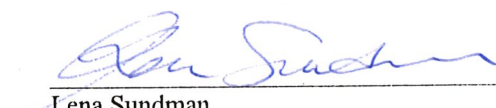

Ylva Landerholm


Christer Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Lena Sundman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1, org.nr 716417-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1 för år 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-23

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Lena Sundman
Revisor

RB BRF Vårstahus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vårstahus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

