



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vasallen i Vadstena

Org nr 724000-0583

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 62:a verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på fastigheterna Vasallen 1 i Vadstena, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Riddargatan 2 A-G.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 56 bostäder med en sammanlagd yta av 3 308 kvm. Medelytan för bostäder är ca 59 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	17	682
2 rum	23	1 316
3 rum	15	1 210
4 rum	1	101
Lägenheter bostadsrätt	56	3 308
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	16	
Parkeringsplatser	18	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Jan Andersson, ordförande
Christina Turesson, sekreterare
Ann-Christin Karlsson, ledamot
Ingela Petrich, ledamot
Hans Jakobsson, ledamot
Birgitta Turesson, ledamot
Lena Philipsson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ann-Christin Karlsson och Christina Turesson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Ann-Christin Karlsson, Ingela Petrich, Jan Andersson och Christina Turesson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 69 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 2 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020.

Revisorer

Föreningen har inte valt någon föreningsvald revisor, utan BoRevision AB utför hela granskningen.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Ann-Christin Karlsson

Ersättare: Christina Turesson

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Montering av solceller på taket samt införande av gemensamhetsel som kommer att slutföras under året, byte av torktumlare, byte av dörrar till solcellsrummet, el-centralen och vicevärdskontoret, målning av dörr till miljö bod.

Historiskt underhåll

År
2006

Åtgärd
stambyte samt renovering av badrum



2011	Yttertak, byte av takpapp, montering av rökluckor, landgångar snörasskydd
2015-2016	Balkongrenovering,
2016-2017	Asfaltering av parkeringsplatsen och garagelängor, rivning av skorsten
2018	Byte av säkerhetsdörrar påbörjat, byte av grovtvättmaskin, målning av miljö bod
2019	Byte till säkerhetsdörrar har slutförts, ombyggnad av ventilation, montering av solceller samt införande av gemensamhetsel har påbörjats. Byte av dräneringspumpar, renovering av tvättstugan är färdigställt

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 202.

Underhåll de närmaste åren: Renovering av ventilationen samt övrigt enligt underhållsplan.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Hans Jakobsson och Jan Andersson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telia. Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 710 kr/kvm. Årsavgifterna för 2021 är oförändrade

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 12 795 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 247 000 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 525 426 kr.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 455	2 362	2 387	2 385	2 376
Rörelseresultat (tkr)	565	526	635	697	812
Resultat efter finansiella poster (tkr)	525	480	578	633	741
Balansomslutning (tkr)	10 580	10 269	10 393	9 780	9 606
Fond för yttre underhåll (tkr)	910	1 005	965	971	1 172
Soliditet (%)	71%	68%	63%	61%	56%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	175 045	0	1 004 821	5 365 241	479 831	7 024 938
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	479 831	-479 831	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			81 000	-81 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-175 465	175 465		
Årets resultat					525 426	
Belopp vid årets utgång	175 045	0	910 356	5 939 537	525 426	7 550 364

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	5 845 072
Disposition ur Fond för yttre underhåll	175 465
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-81 000
Årets resultat	525 426
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	6 464 963

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 464 963
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 455 319	2 361 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 999	12 092
Summa rörelseintäkter		2 476 318	2 373 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 229 904	-1 269 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 674	-175 356
Underhåll enligt plan	Not 6	-175 465	-28 299
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-136 034	-143 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-213 628	-211 784
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-19 000
Summa rörelsekostnader		-1 911 705	-1 848 157
Rörelseresultat		564 613	525 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 345	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 532	-47 924
Summa finansiella poster		-39 187	-46 007
Årets resultat		525 426	479 831

Tilläggsupplysning

Årets resultat	525 426	479 831
Reservering till fond för yttre underhåll	-81 000	-68 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	175 465	28 299
Överföring till balanserat resultat	619 891	440 130

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	7 545 459	7 752 519
Inventarier och installationer	Not 11	0	6 568
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 104 950	373 618
Summa materiella anläggningstillgångar		8 650 409	8 132 705

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**8 650 909** **8 133 205****Omsättningstillgångar**Bränslelager 2 260 2 260*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		6 839	0
Avräkningskonto HSB		779 676	1 492 678
Övriga kortfristiga fordringar		28 610	28 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	111 629	112 700
Summa kortfristiga fordringar		926 754	1 633 434

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	500 000

Summa omsättningstillgångar**1 929 014** **2 135 694****Summa tillgångar****10 579 923** **10 268 900**

ON

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	175 045	175 045
Fond för yttre underhåll	910 356	1 004 821
Summa bundet eget kapital	1 085 401	1 179 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 939 536	5 365 241
Årets resultat	525 426	479 831
Summa fritt eget kapital	6 464 963	5 845 072

Summa eget kapital

Not 16 **7 550 364** **7 024 938**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 012 000	2 247 000
Summa långfristiga skulder		1 012 000	2 247 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 235 000	120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	247 792	281 341
Leverantörsskulder		244 733	327 446
Aktuell skatteskuld	Not 19	2 466	2 466
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	57 984	58 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	229 585	206 965
Summa kortfristiga skulder		2 017 560	996 962

Summa skulder

3 029 560 **3 243 962**

Summa eget kapital och skulder

10 579 923 **10 268 900**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	525 426	479 832
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	213 628	211 784
Utrangeringskostnad	0	19 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>739 054</u>	<u>691 616</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 321	-9 411
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-94 403	-172 497
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>638 330</u>	<u>509 708</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-731 332	-401 882
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-731 332</u>	<u>-401 882</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-431 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-431 828</u>
Årets kassaflöde	-213 002	-324 002
Likvida medel vid årets början	1 992 678	2 316 680
Likvida medel vid årets slut	1 779 676	1 992 678

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 676 366 kr.

Lån

Av föreningens lån förfaller 1 175 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 346 636	2 300 520
	Hysesintäkt lokaler	5 400	10 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	62 100	62 750
	Hysesintäkt övrigt	6 200	17 200
	Årsavgift el	33 193	0
	Avsatt till inre fond	-2 917	-35 004
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 707	6 037
		2 455 319	2 361 903
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	8 204	2 165
	Bonus	12 795	9 927
		20 999	12 092
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-28 657	-24 125
	El	-83 158	-64 583
	Uppvärmning	-314 161	-330 059
	Vatten	-87 807	-78 084
	Renhållning	-85 435	-76 054
	TV, bredband, iptelefoni	-221 737	-218 176
	Obligatoriska besiktningar	0	-21 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-264 358	-273 724
	Försäkringar	-45 676	-43 500
	Fastighetsskatt	-62 460	-62 460
	Övriga driftskostnader	-36 456	-77 952
		-1 229 904	-1 269 967
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 750	-11 436
	Förvaltningskostnader	-111 513	-108 901
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 784	-6 976
	Föreningsverksamhet	-1 988	-5 602
	Kontorsutrustning och -material	-3 239	-3 250
	Förbrukningsinventarier	0	-15 893
	Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 400
	Stämma och styrelse	0	-898
		-156 674	-175 356
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-175 465	-28 299
		-175 465	-28 299
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-61 500	-76 000
	Vicevärdsarvode	-50 000	-40 000
	Övriga personalkostnader	0	-1 850
	Sociala avgifter	-24 534	-25 100
	Utbildning	0	-800
		-136 034	-143 750



Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-207 060	-205 215
Inventarier	-6 568	-6 569
Summa avskrivningar	-213 628	-211 784

Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-19 000
	0	-19 000

ON

Not 10 Byggnader och mark **2020-12-31** **2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 953 153	14 049 665
Omklassificering	0	945 288
Årets investering byggnader	0	-41 800
Ingående anskaffningsvärde mark	80 200	80 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 033 353	15 033 353

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 280 834	-7 098 419
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	22 800
Årets avskrivningar byggnader	-207 060	-205 215
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 487 894	-7 280 834

Utgående bokfört värde **7 545 459** **7 752 519**

Bokförda värden byggnader 7 465 259 7 672 319
Bokförda värden mark 80 200 80 200

Fastighetsbeteckning: Vasallen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	14 600 000	4 590 000	19 190 000	19 190 000
Lokaler		268 000	221 000	489 000	489 000
		14 868 000	4 811 000	19 679 000	19 679 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	32 844	32 844
Utgående anskaffningsvärden	32 844	32 844
Ingående avskrivningar	-26 276	-19 707
Årets avskrivningar	-6 568	-6 569
Utgående avskrivningar	-32 844	-26 276
Utgående bokfört värde	0	6 568

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	373 618	898 024
Årets Investering	731 332	420 882
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-945 288
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 104 950	373 618

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	49 328	45 676
Upplupna ränteintäkter	428	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 873	66 816
	111 629	112 700

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Placeringskonto	1 000 000	500 000
	<u>1 000 000</u>	<u>500 000</u>

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 045	0	1 004 821	5 365 241	479 831
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	479 831	-479 831
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			81 000	-81 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-175 465	175 465	
Årets Resultat					525 426
Belopp vid årets utgång	<u>175 045</u>	<u>0</u>	<u>910 356</u>	<u>5 939 537</u>	<u>525 426</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,37%	2023-10-30	1 072 000	60 000
Stadshypotek		2,04%	2021-03-01	1 175 000	60 000
				<u>2 247 000</u>	<u>120 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 012 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 480 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 647 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 281 000	9 281 000
Summa ställda säkerheter	<u>9 281 000</u>	<u>9 281 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	281 341	279 544
Avsättning	2 917	35 004
Uttag	-36 466	-33 208
	<u>247 792</u>	<u>281 341</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 466	2 466
	<u>2 466</u>	<u>2 466</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	33 450	33 645
Arbetsgivaravgifter	24 534	25 100
	<u>57 984</u>	<u>58 745</u>



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 379	3 717
Förutbetalda årsavgifter och hyror	212 900	191 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 306	11 806
	<u>229 585</u>	<u>206 965</u>

Vadstena 8/4 2021

Ann Christin Karlsson

Birgitta Turesson

Christina Turesson

Hans Jakobsson

Ingela Petrich

Jan Andersson

Lena Philipsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-19

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vasallen i Vadstena, org.nr. 724000-0583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vasallen i Vadstena för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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.

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 HSB Brf Vasallen i Vadstena för räkenskapsåret 2020 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.

Övriga upplysningar

Vid revisionen har det framkommit att det inte finns någon föreningsvald revisor i föreningen. Enligt föreningens stadgar skall föreningen ha två revisorer varav föreningsstämman väljer en revisor och en revisorssuppleant.

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 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.

Vadstena den 17/4 2021



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor