



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vasallen i Vadstena

Org nr 724000-0583

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 59:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2017

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:

Claes Nordenborg, ordförande
Jan Andersson, vice ordförande
Birgitta Turesson, sekreterare
Ronny Grönroos, vice sekreterare
Ann-Christin Carlsson, ledamot
Peter Stübner, ledamot
Hans Jakobsson, ledamot
Magnus Granberg, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ann-Christin Carlsson, Peter Stübner (flyttar), Claes Nordenborg och Birgitta Turesson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Jan Andersson, Ronny Grönroos, Claes Nordenborg och Birgitta Turesson två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen. Det har anordnats fikaträffar ca en gång per månad, städdagar en gång vår och höst, glöggkväll och sensommarfest.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 68 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelse skett.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Ann-Christin Carlsson: Info Portalen samt introduktion Portalen, Läsa en årsredovisning, introduktion styrelsearbete samt styrelsearbete.
Peter Stübner: Nya digitala tjänster, Förvaltarträff, Portalen, seminarium angående att spara tid och pengar genom egenkontroll, Fråga juristen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Sjöborg och Gunilla Andersson revisorssuppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Claes Nordenborg

Ersättare: Jan Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Jakobsson och Margareta Lindfors. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: asfaltering av parkeringsplatsen och garagelängor påbörjades 2016 och slutfördes 2017. Rivning av skorsten.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2001	yttertak, byte av takpapp, montering av rökluckor, landgångar snörasskydd
2006	stambyte samt renovering av badrum
2015-2016	balkongrenovering

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 2017.

Underhåll de närmaste åren: byte till säkerhetsdörrar, grovtvättmaskinen kommer att bytas ut, målning av miljöbod, ev utbyte av kallmangel. Under 2020 kommer ev ett byte av vv-pump, tvättmaskiner samt en fasadtvätt.

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 Peter Stübner varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telia. Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telia från december 2017.

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 696 kr/kvm. Årsavgifterna för 2018 är oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 951 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2016.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 190 828 kr. Under året har föreningen amorterat 392 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år. cc



Årets resultat

Årets resultat blev 633 195 kr.

Övrigt

Brf Vasallen kommer att ansöka om bidrag för en eventuell installation av solceller. Ansökan tar ca 2 år men föreningen har inte tagit ställning till detta ännu. Under 2018 kommer föreningen byta stadgar. Detta kommer att ske vid ordinarie stämma samt vid en extra stämma. Radonmätning har påbörjats i slutet av 2017 och avslutas under 2018. Eventuella åtgärder kan bli nödvändiga.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 385	2 376	2 372	2 373	2 372
Rörelseresultat (tkr)	697	812	984	998	781
Resultat efter finansiella poster (tkr)	633	741	893	813	568
Balansomslutning (tkr)	9 780	9 606	9 258	9 250	10 065
Fond för yttre underhåll (tkr)	971	1 172	1 217	804	481
Soliditet (%)	61%	56%	50%	40%	

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	1 171 705	3 245 856	740 871	5 333 477
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	740 871	-740 871	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			49 000	-49 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-249 210	249 210		
Årets resultat					633 195	
Belopp vid årets utgång	175 045	0	971 495	4 186 937	633 195	5 966 672 <i>cc</i>



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 986 727
Disposition ur Fond för yttre underhåll	249 210
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-49 000
Årets resultat	<u>633 195</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	4 820 132

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 820 132
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 384 871	2 375 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 519	86 765
Summa rörelseintäkter		2 403 390	2 462 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-978 078	-1 080 554
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 735	-153 790
Underhåll enligt plan	Not 6	-249 210	-111 903
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-127 424	-98 966
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-190 739	-198 295
Övriga rörelsekostnader		-1 304	-7 371
Summa rörelsekostnader		-1 706 490	-1 650 879
Rörelseresultat		696 900	811 606
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 900	4 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 605	-75 583
Summa finansiella poster		-63 705	-70 735
Årets resultat		633 195	740 871

Tilläggsupplysning

Årets resultat	633 195	740 871
Reservering till fond för yttre underhåll	-49 000	-66 250
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	249 210	111 903
Överföring till balanserat resultat	833 405	786 524

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	7 215 619	7 399 789
Inventarier och installationer	Not 10	19 706	26 275
Summa materiella anläggningstillgångar		7 235 325	7 426 064

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**7 235 825** **7 426 564****Omsättningstillgångar**

Bostadsrätt i lager		2 260	2 260
---------------------	--	-------	-------

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 120	8 800
Avräkningskonto HSB		1 461 979	1 045 620
Aktuell skattefordran	Not 12	3 872	3 872
Övriga kortfristiga fordringar		14 205	3 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 705	115 858
Summa kortfristiga fordringar		1 541 880	1 177 254

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000

Summa omsättningstillgångar**2 544 140** **2 179 514****Summa tillgångar****9 779 965** **9 606 078**

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	175 045	175 045
Fond för yttre underhåll	971 495	1 171 705
Summa bundet eget kapital	1 146 540	1 346 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 186 937	3 245 856
Årets resultat	633 195	740 871
Summa fritt eget kapital	4 820 132	3 986 727

Summa eget kapitalNot 15 **5 966 672** **5 333 477****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	2 798 828	3 208 701
Summa långfristiga skulder	2 798 828	3 208 701

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	392 000	374 127
Medlemmarnas inre fond	253 186	237 433
Leverantörsskulder	93 498	171 095
Övriga kortfristiga skulder	42 412	6 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 369	274 256
Summa kortfristiga skulder	1 014 465	1 063 900

Summa skulder**3 813 293** **4 272 601****Summa eget kapital och skulder****9 779 965** **9 606 078**

cc



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

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



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 300 520	2 300 520
	Hysesintäkt lokaler	37 800	32 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	62 850	63 600
	Hysesintäkt övrigt	8 400	14 200
	Avsatt till inre fond	-35 003	-35 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 304	0
		<u>2 384 871</u>	<u>2 375 720</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	65 180
	Bonus	13 951	17 490
	Övrigt	4 568	4 095
		<u>18 519</u>	<u>86 765</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-53 428	-46 100
	El	-65 431	-62 258
	Uppvärmning	-323 252	-356 644
	Vatten	-78 750	-95 741
	Renhållning	-67 975	-66 500
	TV, bredband, iptelefoni	-42 324	-42 319
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-227 536	-243 993
	Försäkringar	-41 439	-27 422
	Försäkringsskador	0	-62 503
	Fastighetsskatt	-56 122	-56 122
	Övriga driftskostnader	-21 821	-20 952
		<u>-978 078</u>	<u>-1 080 554</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 038	-8 562
	Förvaltningskostnader	-98 391	-101 553
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 060	0
	Föreningsverksamhet	-4 877	-1 525
	Kontorsutrustning och -material	-1 573	0
	Förbrukningsinventarier	-5 448	-10 152
	Medlemsavgifter HSB	-22 404	-22 404
	Stämma och styrelse	-9 944	-9 594
		<u>-159 735</u>	<u>-153 790</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-249 210	-111 903
		<u>-249 210</u>	<u>-111 903</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-42 841	-37 300
	Vicevärdsarvode	-50 500	-33 500
	Övriga arvoden	-3 600	-4 000
	Övriga personalkostnader	-3 002	0
	Revisionsarvode	-2 800	-4 000
	Sociala avgifter	-24 081	-18 966
	Utbildning	-600	-1 200
		<u>-127 424</u>	<u>-98 966</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-184 170	-191 726
	Inventarier	-6 569	-6 569
		<u>-190 739</u>	<u>-198 295</u>

Not 9 Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2080			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		14 049 665	13 089 800		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	-78 074		
Årets investering byggnader		0	1 037 939		
Ingående anskaffningsvärde mark		80 200	80 200		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		14 129 865	14 129 865		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-6 730 076	-6 616 424		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	78 074		
Årets avskrivningar byggnader		-184 170	-191 726		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 914 246	-6 730 076		
Utgående bokfört värde		7 215 619	7 399 789		
Bokförda värden byggnader		7 135 419	7 319 589		
Bokförda värden mark		80 200	80 200		
Fastighetsbeteckning:	Vasallen 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	13 400 000	3 964 000	17 364 000	17 364 000
Lokaler		267 000	136 000	403 000	403 000
		13 667 000	4 100 000	17 767 000	17 767 000
Not 10 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		32 844	0		
Årets investeringar		0	32 844		
Utgående anskaffningsvärden		32 844	32 844		
Ingående avskrivningar		-6 569	0		
Årets avskrivningar		-6 569	-6 569		
Utgående avskrivningar		-13 138	-6 569		
Utgående bokfört värde		19 706	26 275		
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 12 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		3 872	3 872		
		3 872	3 872		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		42 678	41 439		
Upplupna ränteintäkter		208	333		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 819	74 086		
		60 705	115 858		
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Placeringskonto HSB		1 000 000	1 000 000		
		1 000 000	1 000 000		

**Not 15 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 045	0	1 171 705	3 245 856	740 871
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	740 871	-740 871
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			49 000	-49 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-249 210	249 210	
Årets Resultat					633 195
Belopp vid årets utgång	175 045	0	971 495	4 186 937	633 195

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,98%	2019-01-30	583 828	272 000
Stadshypotek		2,13%	2018-03-01	1 355 000	60 000
Stadshypotek		1,85%	2020-10-30	1 252 000	60 000
				3 190 828	392 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 798 828
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 568 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 230 828
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				9 281 000	9 281 000
Summa ställda säkerheter				9 281 000	9 281 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	237 433	237 490
Avsättning	35 003	35 000
Uttag	-19 250	-35 057
	253 186	237 433

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	23 520	3 750
Arbetsgivaravgifter	18 892	3 239
	42 412	6 989

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 112	7 402
Förutbetalda årsavgifter och hyror	134 648	194 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 609	71 915
	233 369	274 256



Vadstena 22 / 3 2018

Ann-Christin Carlsson

Ann-Christin Carlsson

Birgitta Turesson

Birgitta Turesson

Claes Nordenborg

Claes Nordenborg

Hans Jakobsson

Hans Jakobsson

Jan Andersson

Jan Andersson

Magnus Granberg

Magnus Granberg

Peter Stübner

Peter Stübner

Ronny Grönroos

Ronny Grönroos

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-28

Lennart Sjöberg

Lennart Sjöberg
Revisor vald av föreningsstämman

Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vasallen i Vadstena för år 2017.

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 2017 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vasallen i Vadstena för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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:

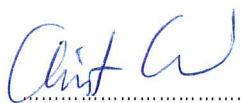
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

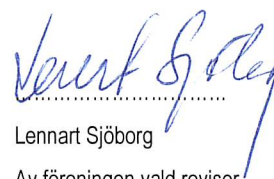
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vadstena den 28/3 2018



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lennart Sjöberg
Av föreningen vald revisor