



HSB - där möjligheterna bör

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vaksamheten

769617-2522

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Vaksamheten 5 i Eskilstuna kommun med adresserna Smedjegatan 22, 24, 26 och Kriepsensgatan 14 A-C. Husen färdigställdes år 1991 och innehåller 102 bostäder om 7 129 m² samt 1 blockuthyrd gruppboende om 260 kvm och 16 lokaler om 1 049 kvm. Föreningen förvärvade fastigheten den 14 februari 2008. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Samtliga lokaler administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

Storlek	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.
Antal	26	54	17	5

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar för 2020, 1 januari 2021 tecknades försäkring Protector Försäkring Sverige, Filial av Protector Forsikring ASA, Norge. I föreningens försäkring ingår även styrelseansvarsskydd, försäkring mot ohyra samt en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Byte trapphusbelysning	2014
Ombyggnad MMA-lokalen	2015
Renovering hissar Smedjegatan 24, 26 samt Kriepsensgatan 14 C	2015
Rengöring av utvändigt ventilation i samtliga lägenheter	2016
Brandskyddsinspektion inklusive brandvarnare	2016
Ombyggnation av innergården	2016/2017
Målning av tak i trapphus Smedjegatan 22, 24, 26	2017
OVK	2017
Stamspolning	2018
Förbättring av säkerheten på vindarna	2018
Inventering/uppdatering av skalskydd och taggar	2018

Byte vindsbelysning	2020
Takrenovering Smedjegatan 24, 26 samt Kriebsensgatan 14 C	2020
Energideklaration	2020

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2020. P.g.a. pandemin hölls stämman utomhus, med möjlighet att delta digitalt. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit följande:

Camilla Holmgren	Ordförande	vald t.o.m. 2021
Linda Bjelkemark	Vice ordförande/sekreterare	vald t.o.m. 2022
Jonas Björklund	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Chris Einarsson	Ledamot/kassör	vald t.o.m. 2022
Mikael Stenbäck	Ledamot	vald t.o.m. 2022
Petrus Rosén	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Angela Lindstam	Ledamot	vald t.o.m. 2021

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två i förening av styrelsemedlemmarna Camilla Holmgren, Linda Bjelkemark, Chris Einarsson och Angela Lindstam.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Internrevisor har varit Robert Lorenzon. För den externa revisionen har valts en av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor, Ola Trané, med Jörgen Götehed som revisorssuppleant.

Valberedning under året har varit Göran Berglund.

Företag föreningen har avtal med

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Gimlä Bygg & Förvaltning	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elnät och elhandel
Bahnhof	Porttelefon
Hembla	Fjärrvärme, vatten och elundercentral
RagnSells	Renhållning
Protector Försäkring Sverige	Fastighetsförsäkring
ComHem	Kabel-tv
m4 gruppen, Terra AB	Snöröjning
Certego	Passersystem
Nordisk Hiss AB	Hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts under oktober månad av fastighetsskötare tillsammans med ordförande. Vid besiktningen fann man ett outnyttjat utrymme som tidigare använts som städförråd. Styrelsen beslutade att hyra ut utrymmet som förråd.

Under året har delar av fastighetens tak renoverats. Vi har även haft fokus på energibesparande åtgärder, bl.a. har föreningen deltagit i ett projekt genom Energikontoret och därefter genomfört en energideklaration. P.g.a. pandemin har styrelsen tyvärr inte bjudit in till några evenemang såsom korvgrillning eller glöggmingel.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken uppdaterades den 14 september 2020. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgifterna höjdes senast i oktober 2011 med 8 %, därefter sänktes årsavgifterna med 5 % fr.o.m. april 2020. Hyrorna för hyresrätterna höjdes senast den 1 april 2020 med 1,94 %. Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar för fjärde året i rad. Vi har omförhandlat ett par av lånen till förmånligare räntor och samtidigt gjort amorteringar om totalt 4 650 000 kr, efter att två hyresrättslägenheter sålts under året.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 636 kr/kvm lägenhetsyta för bostadsrätterna. Hyror för lokaler/förråd höjs årligen med 1,5 %.

Medlemsinformation

Under året har totalt 9 bostadsrätter överlåtits och 2 nya upplåtits (tidigare hyresrätter). Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 109, varav 90 röstberättigade. Vid årsskiftet fanns 6 hyresrätter i fastigheten.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 572	5 710	5 801	5 721	6 071
Årsavgifter bostäder, tkr	4 118	4 197	4 175	4 175	4 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	710	688	1 198	1 398	1 304
Balansomslutning, tkr	106 719	107 611	107 890	109 346	110 121
Fond för yttre underhåll, tkr	1 757	1 716	1 463	1 082	631
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	636	677	677	677	738
Driftskostnad, kr/kvm	276	285	268	285	309
Ränta, kr/kvm	77	83	79	85	123
Lån, kr/kvm	5 964	6 548	6 843	7 139	7 352
Soliditet (%)	52	48	46	44	43

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 672 513	6 947 677	1 715 813	368 271	687 582	51 391 856
Ökning av insatskapital	1 277 926	1 931 557				3 209 483
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				687 582	-687 582	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			593 000	-593 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-552 267	552 267		0
Årets resultat					710 386	710 386
Belopp vid årets utgång	42 950 439	8 879 234	1 756 546	1 015 120	710 386	55 311 725

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 015 121
Årets resultat	<u>710 386</u>
	1 725 507

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-465 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	593 000
Summa förändring yttre underhållsfond	127 418
Till balanserat resultat överförs	<u>1 598 089</u>
	1 725 507

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-12-31	1 756 546
Förändring underhåll	<u>127 418</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 883 964

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



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Vaksamheten
Org.nr 769617-2522

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 571 811	5 709 857
Summa rörelseintäkter		5 571 811	5 709 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 795 684	-2 960 941
Övriga externa kostnader	4	-211 383	-183 774
Personalkostnader och arvoden	5	-143 020	-117 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 402	-1 064 402
Summa rörelsekostnader		-4 214 489	-4 326 565
Rörelseresultat		1 357 322	1 383 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 827	5 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 763	-701 292
Summa finansiella poster		-646 936	-695 710
Resultat efter finansiella poster		710 386	687 582
Årets resultat		710 386	687 582

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	102 899 578	103 963 980
Summa materiella anläggningstillgångar		102 899 578	103 963 980
Summa anläggningstillgångar		102 899 578	103 963 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 263	3 662
Övriga fordringar	7	2 032 522	2 365 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	141 911	139 032
Summa kortfristiga fordringar		2 175 696	2 508 405
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 642 927	1 138 091
Summa kortfristiga fordringar		1 642 927	1 138 091
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 166	216
Summa kassa och bank		1 166	216
Summa omsättningstillgångar		3 819 789	3 646 712
SUMMA TILLGÅNGAR		106 719 367	107 610 692



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 829 673	48 620 190
Fond för yttre underhåll		1 756 546	1 715 813
Summa bundet eget kapital		53 586 219	50 336 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 015 121	368 272
Årets resultat		710 386	687 582
Summa fritt eget kapital		1 725 507	1 055 854
Summa eget kapital		55 311 726	51 391 857
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	32 875 000	36 375 000
Summa långfristiga skulder		32 875 000	36 375 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	17 450 000	18 875 000
Leverantörsskulder		256 292	316 776
Övriga skulder	14	18 172	168 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	808 177	483 723
Summa kortfristiga skulder		18 532 641	19 843 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 719 367	107 610 692

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 117 593	4 196 621
Hyrer	1 473 728	1 620 465
Hysesbortfall	-58 874	-146 832
Intäkter konsumtionsavgift	4 416	4 416
Övriga intäkter	34 949	35 188
Summa nettoomsättning	5 571 812	5 709 858

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 768	22 362
Löpande underhåll	257 411	242 788
Underhåll enligt plan	465 582	552 267
Elavgifter	407 417	396 116
Uppvärmningsavgifter	473 555	477 331
Vatten och avlopp	223 409	271 916
Sophämtning	216 177	215 556
Övrig renhållning	6 961	5 294
Försäkringar	105 636	94 749
Kabel-TV/bredband	98 263	95 905
Fastighetsskötsel	350 013	404 515
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	181 747	176 391
Övriga kostnader	3 745	5 750
Summa driftskostnader	2 795 684	2 960 940

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	14 498	14 400
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	108 842	105 947
Övriga förvaltningskostnader	2 225	1 392
Konsultarvoden	46 304	27 878
Bankkostnader	500	500
Möteskostnader	4 168	820
Fritidsverksamhet	165	1 551
Överlåtelseavgift	10 234	10 346
Pantförskrivningsavgift	12 818	7 376
Representation, avdragsgill	0	915
Kontorsmaterial och trycksaker	124	1 180
Telefon	5 345	5 083
Datakommunikation	4 839	4 731
Övriga externa kostnader	1 152	1 296
Inkassokostnader	169	360
Summa övriga externa kostnader	211 383	183 775

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	103 400	90 400
Arvode föreningsvald revisor	6 000	0
Sociala avgifter	31 637	27 048
Övriga personalkostnader	1 982	0
Summa personalkostnader och arvoden	143 019	117 448

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1991.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	90 615 337	90 615 337
Ingående anskaffningsvärde mark	20 923 014	20 923 014
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 538 351	111 538 351
Ingående avskrivningar	-7 574 370	-6 509 968
Årets avskrivningar	-1 064 402	-1 064 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 638 772	-7 574 370
Utgående redovisat värde	102 899 579	103 963 981
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 714 000	2 714 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	742 000	742 000
Totalt taxeringsvärde	87 656 000	87 656 000

Fastighetsbeteckning: Vaksamheten 5

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	179	8
Avräkningskonto HSB	1 962 916	2 290 920
Skattefordringar	69 427	74 783
Summa övriga fordringar	2 032 522	2 365 711

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 911	139 032
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 911	139 032

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga placeringar	1 642 927	1 138 091
Summa kortfristiga placeringar	1 642 927	1 138 091

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 166	216
Summa kassa och bank	1 166	216

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,63	2022-01-17	11 500 000	11 500 000
SBAB	0,79	2021-02-22	7 000 000	9 400 000
SBAB	0,88	2022-08-09	5 725 000	5 825 000
SBAB	0,95	2023-10-11	8 900 000	8 900 000
SBAB	0,98	2024-05-10	6 950 000	9 275 000
SBAB	1,65	2021-02-19	10 250 000	10 350 000
			50 325 000	55 250 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 150 000	-18 575 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-300 000	-300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			32 875 000	36 375 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	48 825 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Summa ställda säkerheter	69 000 000	69 000 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	-17 450 000	-18 875 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	-17 450 000	-18 875 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	7 933	8 836
Personalens källskatt	5 250	0
Lagstadgade sociala avgifter	4 989	0
Övriga kortfristiga skulder	0	159 500
Summa övriga kortfristiga skulder	18 172	168 336

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 577	73 259
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	558 600	410 220
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	808 177	483 724

Eskilstuna 2021- 05-18

Camilla Holmgren



Jonas Björklund



Jonas Björklund



Angela Lindstam



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21



Robert Lorentzon
Av föreningen vald revisor

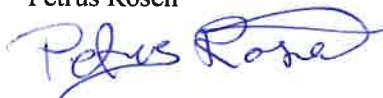


Linda Bjelkemark

Chris Einarsson



Petrus Rosén



Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vaksamheten, org.nr. 769617-2522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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, 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 revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsföreningen Vaksamheten för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 27/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Robert Lorentzon
Av föreningen vald revisor