



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Revisorer

Brita Schumacher

Ordinarie Extern

Schumacher Revision och

Rådgivning AB

Tomas Jansson

Ordinarie Intern

Råsundavägen 72

Valberedning

Annika Nestorsson

Steve Pan

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasen 6	2000	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

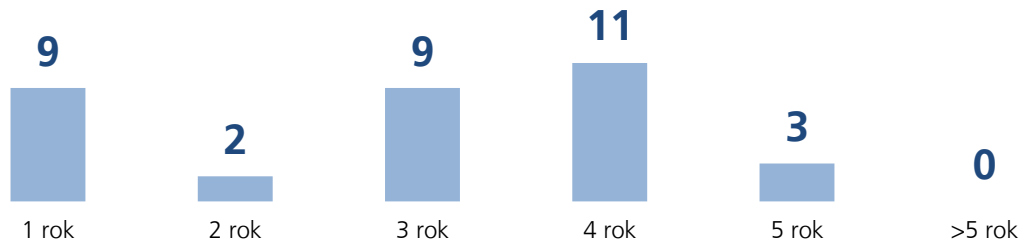
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är 2 434 m², varav 2 434 m² utgör lägenhetsyta. 2 359 m² utgör bostadsrättsyta och 75 m² utgör hyresrättsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning av samtliga stammar har utförts	2019	
Ombyggnad av lokalen till lägenheter slutfördes under året	2018	
Renoverat takterrassen samt dragit el	2018	
Justering av värmen	2017	
Sålt lokalen för ombyggnad till bostäder	2017	
Avloppsstammar under huset bytta	2017	
Samtliga delar av metall på taket utbytta eller renoverade	2017	
Snörasskydd installerat på taket	2017	
Ny tvättstuga	2017	Gamla blev lägenhet
Ny internet- och tv-leverantör	2016	Med tillhörande fiberdragning
Häck mot Råsundavägen och singel vid fasaden	2015	
Installation av ny fjärrvärmecentral	2014 - 2015	
Lagat skorstenen	2014	
Omläggning av dränering	2011	
nytt tätskikt på gårdsbjälklag samt källaryttvägg	2011	
Byte utvändiga avloppsstammar samt brunn	2011	
Köksrenovering	2010	Hyreslägenheten
Asfaltering av parkeringen	2010	efter fasadrenoveringen
Balkongrenovering	2009	
Fasadrenovering	2009	
3 glasfönster	2009	
Hiss	2008	
Trapphusmålning	2007	
Maskiner i tvättstugan	2006 - 2007	
Stambyte	2004	
El	2004	
Planerat underhåll	År	
Lägga om takpannor	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Fastighetsägarna Stockholm	Teknisk förvaltning
Stockholms stadsnät AB	Bredband
Sappa	Tv

Föreningens ekonomi

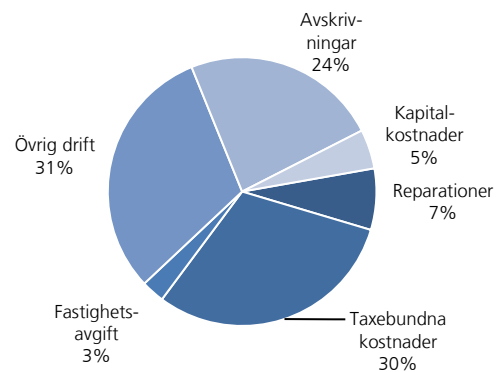
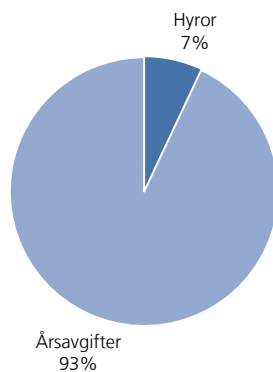
Föreningen har idag inga planer att förändra årsavgifterna men självklart bedöms och ses detta över kontinuerligt och förändringar kan ske.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 859 965	1 297 278
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 557 278	1 556 205
Finansiella intäkter	10	112
Minskning kortfristiga fordringar	0	851 260
Medlemsinsatser	0	-205 392
Ökning av kortfristiga skulder	0	62 043
	1 557 288	2 264 228
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 181 824	1 583 685
Finansiella kostnader	78 304	80 087
Ökning av kortfristiga fordringar	18 229	0
Minskning av långfristiga skulder	1 037 768	37 768
Minskning av kortfristiga skulder	4 472	0
	2 320 597	1 701 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 096 656	1 859 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-763 309	562 688

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019-04-04 amorterade föreningen 1 000 000 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	614	615	559	587
Hyror/m ² hyresrättsyta	895	895	4	147
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 505	2 945	2 961	6 066
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	28	29
Värmekostnad/m ² totalyta	143	140	135	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	33	49	58
Soliditet (%)	83	81	81	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	-497	-1 208	-226
Nettoomsättning (tkr)	1 557	1 556	1 342	1 367

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 434 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 129 965	0	0	26 129 965
Upplåtelseavgifter	6 770 765	0	0	6 770 765
Fond för yttre underhåll	319 146	83 000	-287 500	523 646
S:a bundet eget kapital	33 219 876	83 000	-287 500	33 424 376
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 447 307	-83 000	-209 286	-2 155 021
Årets resultat	-92 172	-92 172	496 786	-496 786
S:a ansamlad förlust	-2 539 480	-175 172	287 500	-2 651 807
S:a eget kapital	30 680 396	-92 172	0	30 772 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 172
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 364 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 000
summa balanserat resultat	-2 539 479

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 539 479
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 557 278	1 556 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
Summa rörelseintäkter		1 557 278	1 556 205
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 053 112	-1 308 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 050	-223 083
Personalkostnader	Not 6	-38 662	-51 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-389 332	-389 332
Summa rörelsekostnader		-1 571 156	-1 973 016
RÖRELSERESULTAT		-13 878	-416 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 304	-80 087
Summa finansiella poster		-78 294	-79 975
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 172	-496 786
ÅRETS RESULTAT		-92 172	-496 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 669 407	36 055 439
Maskiner	Not 9	15 397	18 697
Summa materiella anläggningstillgångar		35 684 804	36 074 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 684 804	36 074 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 140 765	1 885 845
Summa kortfristiga fordringar		1 140 765	1 885 845
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 227	8 227
Summa kassa och bank		8 227	8 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 148 992	1 894 072
SUMMA TILLGÅNGAR		36 833 796	37 968 208

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 900 730	32 900 730
Fond för yttre underhåll	Not 11	319 146	523 646
Summa bundet eget kapital		33 219 876	33 424 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 447 307	-2 155 021
Årets resultat		-92 172	-496 786
Summa fritt eget kapital		-2 539 480	-2 651 807
SUMMA EGET KAPITAL		30 680 396	30 772 569
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 870 696	5 908 464
Summa långfristiga skulder		5 870 696	5 908 464
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 768	1 037 768
Leverantörsskulder		78 880	91 116
Övriga skulder		17 662	23 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	148 394	134 327
Summa kortfristiga skulder		282 704	1 287 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 833 796	37 968 208

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Maskiner	10 år	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Bredband	7 år	7 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 448 405	1 450 632
Hyror bostäder	67 140	67 140
Hyror parkering	41 725	38 425
Öresutjämning	8	7
	1 557 278	1 556 204

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	1
	0	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 756	77 701
	Fastighetsskötsel beställning	2 061	6 022
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 500	29 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 438	2 219
	Snöröjning/sandning	15 063	1 050
	Städning entreprenad	51 185	46 740
	Mattvätt/Hyrmattor	3 883	3 825
	OVK Obl. Ventilationskontroll	40 613	21 250
	Hissbesiktning	2 723	2 539
	Gemensamma utrymmen	0	8 571
	Gård	1 077	50
	Serviceavtal	28 273	14 328
	Förbrukningsmateriel	199	3 512
	Brandskydd	850	0
		242 621	217 307
	Reparationer		
	Tvättstuga	14 543	20 198
	Entré/trapphus	569	0
	Lås	0	24 075
	VVS	73 719	0
	Ventilation	0	64 981
	Elinstallationer	0	6 469
	Bredband	0	7 500
	Hiss	30 323	11 985
	Garage/parkering	0	2 575
	Skador/klotter/skadegörelse	3 653	0
		122 807	137 783
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	140 000
	Entré/trapphus	0	30 000
	VVS	0	75 000
	Fasad	0	15 000
	Mark/gård/utemiljö	0	27 500
		0	287 500
	Taxebundna kostnader		
	El	70 381	69 452
	Värme	346 924	339 895
	Vatten	46 860	39 168
	Sophämtning/renhållning	39 325	34 390
		503 490	482 905
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 134	71 138
	Kabel-TV	19 084	20 206
	Bredband	47 158	46 340
		137 376	137 684
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 818	45 458
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 053 112	1 308 637

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	6 016	55 547
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Övriga förluster	161	44 148
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	16 125
	Föreningskostnader	406	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 265	5 117
	Förvaltningsarvode	50 142	48 696
	Administration	1 458	6 835
	Konsultarvode	0	35 688
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		90 050	223 083
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	40 000
	Sociala kostnader	8 662	11 965
		38 662	51 965
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	87 733	87 733
	Förbättringar	298 299	298 299
	Maskiner	3 299	3 299
		389 332	389 332

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 056 812	41 056 812
	Utgående anskaffningsvärde	41 056 812	41 056 812
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 001 373	-4 615 340
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 032	-386 032
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 387 405	-5 001 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 669 407	36 055 439
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 371 537	10 371 537
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	23 000 000
		63 000 000	46 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 000 000	46 000 000
		63 000 000	46 000 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 994	32 994
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 994	32 994
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 297	-10 998
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 299	-3 299
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 596	-14 297
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 398	18 697
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	39 380	19 630
	Skattefordran	12 956	14 316
	Klientmedel hos SBC	1 088 429	1 851 738
	Fordringar kreditfakturor	0	161
		1 140 765	1 885 845

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	523 646	982 920
	Reservering enligt stadgar	83 000	133 692
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-287 500	-592 966
	Vid årets slut	319 146	523 646

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,190 %	3 408 464	3 446 232	2021-01-30
	Handelsbanken	1,470 %	2 500 000	3 500 000	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 908 464	6 946 232	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 768	-1 037 768	
			5 870 696	5 908 464	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 719 624 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	15 620	16 000
	Avgifter och hyror	132 774	118 327
		148 394	134 327

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 14 / 4 2020



Nils Staffan Carlshamre
Ledamot

Jesper Carlström
Ledamot



Gunnar Arvid Elis Cedergren
Ledamot

Erik Mathias Granberg
Ledamot



Anna Charlotta Hugosson
Ledamot

Josefin Maria Kristina Nordling
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2020



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor



Tomas Jansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasen 6
Org.nr. 769604-6460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasen 6 för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att utföra 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.

Den interna revisorns 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.

BS

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 Brf Vasen 6 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2020



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor



Tomas Jansson

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE