

Brf Vasastaden

Org.nr: 769629-1488

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vasastaden, organisationsnummer 769629-1488, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten 2019 (1 januari-31 december).

Föreningen äger fastighet i Linköping: Automaten 12. Byggnaden är uppförd år 2017 och föreningen bildades 2017.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Danske Bank och Handelsbanken och uppgick vid årsskiftet 31 december 2019 till 54 149 500 kronor.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet på Thorells gata 1 och 3 samt Krouthéns gata 2 i Linköping upplåta lägenheter för permanent boende, upplåta lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande samt erbjuda lokaler för uthyrning åt medlemmar.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av styrelseledamöterna.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Moderna Försäkringar

Styrelse

Ordförande	Johannes Fornander
Ledamot	Malin Norberg
Ledamot	Bertil Nordenberg
Ledamot	Maria Holm
Ledamot	Stefan Soika
Ledamot	Ruth Svedlund
Ledamot	Erik Höjer
Suppleant	Tony Netzel
Suppleant	Hofsip Youssef
Suppleant	Joackim Svensson

EH
Bo
MH
Zm

Ordinarie ledamot Stefan Soika lämnade styrelsen i samband med försäljning av sin bostad och hans uppdrag övertogs av suppleant Joackim Svensson vilket innebar att styrelsen därmed bestod av sju ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Under 2019 har det genomförts 15 protokollförda styrelsemöten och utöver ordinarie föreningsstämma 15 maj 2019 så har ett extra föreningsmöte ägt rum 5 juni 2019 gällande beslut om kollektiv anslutning av bredband/TV/telefoni till ComHem.

Utöver extra föreningsmöte anordnades även ett extra informationsmöte 1 oktober 2019 gällande bredbandsanslutningen.

Revisorer

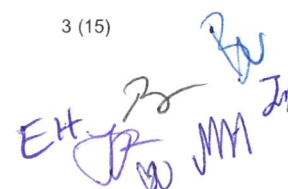
Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB
Grant Thornton Sweden AB (suppleant)

Valberedning

På årsstämman i maj 2019 valdes ingen valberedning då ingen nominerades eller anmälde sig som villig att ta på sig uppdraget.

Avtal och försäkringar 2019

- Fastigheten och medlemmarnas bostadsrättstillägg är försäkrade hos Moderna Försäkringar.
- FRUBO AB sköter den ekonomiska förvaltningen.
- FF Fastighetservice AB ansvarar för den tekniska förvaltningen, inklusive städning. (Avslutat 1 januari 2020 då Crendo Fastighetsförvaltning AB tog över tillsammans med Securitas som har jour på obekvämt arbetstid)
- Stena Recycling AB sköter tömning och städning av föreningens soprum.
- Envac AB ansvarar för fjärrövervakning och service av den del av sopsugen som är en del av fastigheten.
- Tekniska verken i Linköping AB ansvarar för den del av sopsugen som löper utanför fastigheten samt för hämtning av de sopor som slängts ner i sopsugen.
- Tekniska Verken i Linköping AB levererar fjärrvärme och vatten samt förser föreningen med el genom dotterbolaget Bixia AB.
- Kone AB sköter larmtjänst och service av hissarna.
- Dekra Industrial AB utför besiktning av fastighetens hissar och garageport.
- Opening Mälardalen utför service på fastighetens garageport.
- Certego är vår samarbetspartner gällande passersystem.
- Lås och Nycklar i Linköping har föreningen ett behörighetsavtal med. (Under införande)
- VentPartner har föreningen ett serviceavtal med gällande fastighetens ventilationssystem.
- Stångå Rörservice har föreningen ett serviceavtal med gällande VS System (värme och sanitet).
- Comhem gällande kollektiv leverans av bredband, TV och telefoni.
- Föreningens relationer till sina avtalspartners är föremål för återkommande utvärdering och diskussion i styrelsen. Särskilt är relationen till FF Fastighetservice under utvärdering gällande innehåll, kvalitet och kostnader.
- Föreningen har på bekostnad av OBOS Kärnhem haft tillgång till juridisk rådgivning från Anna Persson, Jur kand, MBA Fastighetsförvaltarna i Lund AB. (Avslutat 2020)



Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Thorells gata 1 & 3
Krouthéns gata 2

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Automaten 12

Föreningsfakta

Föreningen består av två huskroppar med totalt 50 lägenheter i storlekar från ett till fem rum och kök. Utöver lägenheter och innergård ingår relaxavdelning med gym, bubbelpool och bastu. I källarplan återfinns lägenhetsförråd, parkeringsgarage, cykelförråd och ett övernattningsrum. Lägenheterna fördelar sig enligt nedan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	71
2 rok	14	665
3 rok	16	1 307
4 rok	14	1 383
5 rok	4	475
Summa	50	3 901

Totalt antal bostadslägenheter: 50

Totalyta (m²): 3 901

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Även verksamhetsåret 2019 har präglats ett stort antal kvarstående felaktigheter/felanmälningar i fastigheten. Styrelsen har haft en intensiv och ständigt pågående dialog med OBOS Kärnhem om felaktigheterna. Tyvärr har det visat sig att åtgärder dragit ut på tiden eller att utförda åtgärder inte resulterat i att fel och problem blivit lösta på ett bra sätt.
- Styrelsen har under hela 2019 på nästan alla sina styrelsemöten diskuterat pågående bygginsatser och även under 2019 har representant från OBOS Kärnhem fram till oktober 2019 medverkat på styrelsemöten för att uppdatera styrelsen om pågående insatser. Problematiken har inneburit att styrelsen ansett det nödvändigt att själv besluta att finansiera åtgärdande av brister/skador. I detta sammanhang kan nämnas förbättringar i soprum, innergård, källardörrar med mera. Styrelsen har också fortsatt att sluta serviceavtal med olika specialister för att på bästa sätt underhålla sådant som garageport, ventilation med mera.
- Den utlovade kompensation på 650 000 kronor som avtalades i slutet av 2018 mellan OBOS Kärnhem och BRF Vasastaden i Linköping för allt strul betalades ut till samtliga hushåll i föreningen i form av tre avgiftsfria månader under första halvåret 2019. För OBOS Kärnhems del var kompensationen en så kallad good-will-handling.

- Ett av föreningens tre lån med Danske Bank var uppe för omförhandling i slutet av 2019. Det bud föreningen fick av Danske Bank granskades genom att offerter begärdes in från ett stort antal banker. Det stod ganska snart klart att betydligt bättre räntevillkor än de Danske Bank erbjöd var möjligt att förhandla fram. Förhandlingarna resulterade i att ett samarbete med Handelsbanken i Linköping inleddes.

Samarbetet innebär att ett av de tre lånen i Danske Bank flyttades över till Handelsbanken. Uppgårelsen med Handelsbanken innebär mer konkret följande:

18 miljoner kronor flyttades över till Handelsbanken till en ränta på 0,933 procent bundet på fem år. I uppgörelsen ingick också att det amorterades 648 000 på lånet som tidigare varit på 18 648 000 kronor. Räntesatsen 0,933 innebär att föreningens räntekostnader minskar jämfört med tidigare år och nivån ligger kraftigt under det Danske Bank ursprungligen erbjöd föreningen.

Under 2020 ska ytterligare ett av föreningens två kvarstående lån i Danske Bank tecknas om (även detta på 18 648 000 kronor). Styrelsen hyser en förhoppning om att kunna fördjupa sitt samarbete med Handelsbanken genom en bra uppgörelse. Sker detta kommer föreningen att flytta sina bankaffärer från Danske Bank till Handelsbanken gällande föreningens bankkonto.

- Två-års-besiktningen av fastighet och lägenheter genomfördes 14-15 oktober 2019 och kommer att resultera i omfattande åtgärder under första halvåret 2020. Vad det gäller brister i fastigheten som besiktningsmannen inte ansåg felaktiga kommer styrelsen att ta fram ekonomiskt underlag för att föreningen själv ska finansiera åtgärden. I detta sammanhang kan nämnas en vilja att anlägga en kombination av sten/corten för att inrama innergården på ett liknande sätt som på intilliggande innergårdar.

- Två-års-besiktningen som kostade omkring 100 000 kronor att genomföra betalades av OBOS Kärnhem och föreningens utlägg begränsade sig till att vi bjöd sammanlagt ett tiotal personer på lunch under de två arbetsdagarna (kl 08-18). Från föreningen deltog tre representanter.

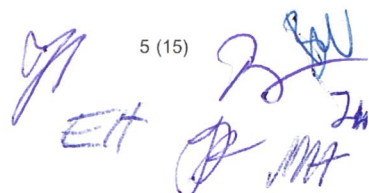
- I månadsskiftet oktober/november 2019 kollektivanslöts samtliga hushåll i föreningen till ett gruppavtal (ComHem) för bredband, TV och telefoni. Övergången blev strulig för många boende men efter ett par veckor stabiliserades funktionerna för samtliga. Med anledning av strulet kompengades föreningen med en avgiftsfri månad. För hushållen innebär gruppavtalet att tjänsterna i gruppavtalet ingår i månadsavgiften. Kapaciteten på bredbandet är med bra utrustning i lägenheten maximalt 1 Gbit/s (1000/1000 Mbit/s).

- Uppdragen i styrelsen har även under 2019 varit många och tidskrävande men 2019 blev året då styrelsens arbete trots allt stabiliserades och blev mer systematiskt.

- Styrelsen beslutade även i år (2019) att bjuda samtliga ledamöter i styrelsen på julbord i Stångs magasin vilket samtliga som deltog tackar för. Styrelsen tillämpar principen att föreningen inte betalar för alkoholförtäring.

Styrelsen tackar **Stefan Soika** som lämnade styrelsen sista november 2019. Stefan Soika har utfört ett grundligt och hängivet arbete. Inte minst vad det gäller att ta fram och granska ett flertal offertanbud på ny fastighetsförvaltning.

5 (15)



Styrelsen i föreningen väddar regelbundet till medlemmar utanför styrelsen att hjälpa till med mindre eller större arbetsuppgifter.

Ett speciellt tack till familj **Frehse** som regelbundet under 2019 inspekterat och städlat föreningens relaxutrymmen vilket omfattar särskild uppmärksamhet på bubbelpool och övriga hygienutrymmen. Mikael Frehse har också åtgärdat diverse skador på målning inomhus och åtgärdat klotter utomhus på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	88	50 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	9	
Avgående medlemmar under året	6	91 medlemmar vid räkenskapsårets slut

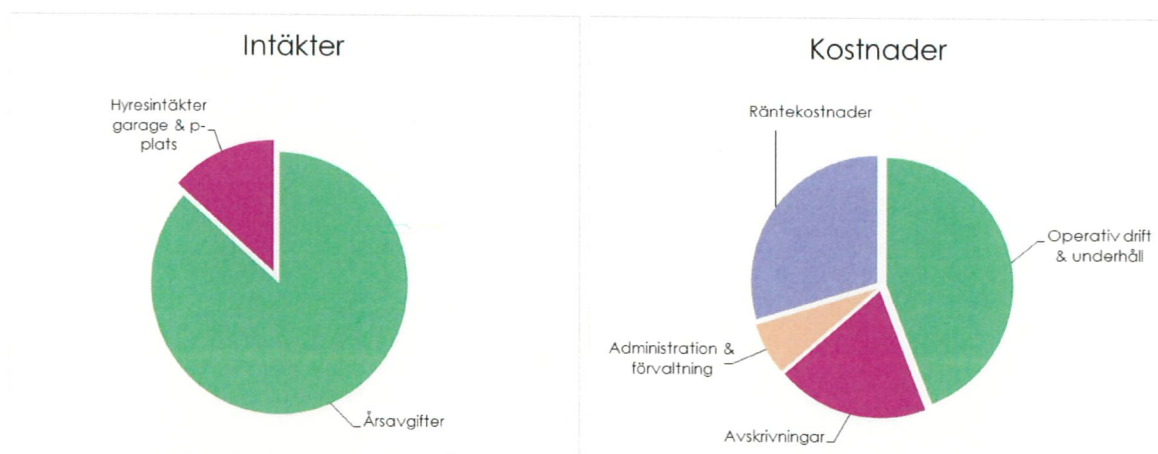
Under året har 5 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 408	3 252	545	
Årsavgifter, tkr	2 503	2 503		
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	1 431	232	
Soliditet ¹ , %	71	70	70	5
Balansomslutning	186 030	187 391	186 469	120 524

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 158 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 055 000	0	232 242	1 430 999
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		120 000	-120 000	
Balanseras i ny räkning			1 430 999	-1 430 999
Årets resultat				-184 875
Belopp vid årets utgång	130 055 000	120 000	1 543 241	-184 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 543 241
Årets resultat	-184 875
Totalt	1 358 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	122 000
Balanseras i ny räkning	1 236 366
Totalt	1 358 366

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 408 358	3 251 875
Övriga rörelseintäkter		25 584	684 309
Summa Rörelseintäkter		2 433 942	3 936 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	2	-1 155 457	-1 099 781
Avskrivningar		-510 204	-510 000
Administration och förvaltning	3	-175 124	-133 764
Summa Rörelsekostnader		-1 840 785	-1 743 545
RÖRELSERESULTAT		593 157	2 192 639
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 122	-761 819
Summa Finansiella poster		-778 032	-761 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 875	1 430 999
RESULTAT FÖRE SKATT		-184 875	1 430 999
ÅRETS RESULTAT		-184 875	1 430 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	184 979 796	185 490 000
Summa materiella anläggningstillgångar		184 979 796	185 490 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		184 979 796	185 490 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 974	17 317
Skattefordringar		181	179
Övriga fordringar		0	650 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	21 778	13 220
Summa kortfristiga fordringar		27 933	680 716
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 022 534	1 219 791
Summa kassa och bank		1 022 534	1 219 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 050 467	1 900 507
SUMMA TILLGÅNGAR		186 030 263	187 390 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		130 055 000	130 055 000
Fond för yttre underhåll		120 000	0
Summa bundet eget kapital		130 175 000	130 055 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 543 241	232 242
Årets resultat		-184 875	1 430 999
Summa fritt eget kapital		1 358 366	1 663 241
SUMMA EGET KAPITAL		131 533 366	131 718 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	53 639 500	54 797 500
Summa långfristiga skulder		53 639 500	54 797 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	510 000	510 000
Leverantörsskulder		6 995	44 811
Skatteskulder		23 110	0
Övriga skulder		3 491	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	313 801	319 955
Summa kortfristiga skulder		857 397	874 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 030 263	187 390 507

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	273	ca 0,4

Not 1. Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter		
Bostäder	2 502 720	2 502 721
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	387 850	406 316
Övriga intäkter		
Debiterade vatten och energikostnader	165 160	342 838
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-647 372	0
Totalt nettoomsättning	2 408 358	3 251 875

Not 2. Operativ drift och underhåll	2019	2018
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	314 731	296 891
Uppvärmning	220 102	241 017
Vatten	87 093	84 243
Sophämtning	62 113	103 390
	684 039	725 541
Funktionell anläggningsservice		
Grundavtal hiss	23 580	0
Energideklaration	8 781	0
Teknisk förvaltning	0	1 583
	32 361	1 583
Köpta tjänster		
Grovsopor	31 600	6 950
Fastighetsskötsel	86 565	154 121
Fastighetsstäd	75 827	7 049
Porttelefon	19 533	0
	213 525	168 120
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	0	4 136
Övriga driftkostnader		
Försäkring	25 040	46 244
Fastighetsavgift/fastighetskatt	23 110	0
Samfällighetskostnader	18 132	0
Gemensamhetsanläggningar	10 160	25 444
Förbrukningsmaterial	9 443	1 787
Förbrukningsinventarier	8 008	0
Övriga driftkostnader	0	91 634
	93 893	165 108
Reparation		
Byggnad	0	6 969
Fasad	149	0
Fönster	18 300	0
Portar och lås	32 250	2 143
Trapphus	1 575	0
Hiss	0	26 181
Sophantering/återvinning	14 527	0
Garage och p-platser	10 637	0
Uppvärmning	6 376	0
Ventilation	17 741	0
Gård/trädgård	29 953	0
Material	132	0
	131 639	35 293
Totalt operativ drift och underhåll	1 155 457	1 099 781

Not 3. Administration och förvaltning	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	31 200	45 360
Sociala kostnader	8 275	0
	39 475	45 360
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	0	12 505
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	70 440	45 332
Extra ekonomisk förvaltning	10 957	812
	81 397	46 144
Revision		
Revisionsarvode	18 577	0
Kommunikation		
Webbsida	3 244	0
Telefon	0	312
	3 244	312
Övriga kostnader		
Bankkostnader	4 902	5 985
Föreningsomkostnader	14 403	6 225
Övriga omkostnader	13 126	17 233
	32 431	29 443
Totalt administration och förvaltning	175 124	133 764

Not 4. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	186 000 000	186 000 000
Utgående anskaffningsvärden	186 000 000	186 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 510 000	- 0
Årets avskrivningar	- 510 204	- 510 000
Utgående avskrivningar	-1 020 204	-510 000
Redovisat värde vid årets slut	184 979 796	185 490 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	81 311 000	0
Taxeringsvärde mark	30 000 000	16 000 000
	111 311 000	16 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	109 000 000	16 000 000
Lokaler	2 311 000	0
	111 311 000	16 000 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	12 517	0
Securitas	2 888	0
FRUBO AB	6 373	0
FF Fastighetservice	0	12 245
Utsikt bredband	0	975
Summa	21 778	13 220

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
DB 1308-01-58326	2022-09-30	1,8 %	17 501 500	17 501 500
DB 1308-01-58318	2020-09-30	1,4 %	18 648 000	18 648 000
DB 1308-01-58296			0	18 648 000
Stadshypotek 544042	2024-12-01	0,93 %	18 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			54 149 500	54 797 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-510 000	-510 000
			53 639 500	54 287 500

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 51 599 500 kronor.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Stena Recycling AB	2 490	2 260
Tekniska Verken	131 786	103 923
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	175 381	201 606
Upplupna utgiftsräntor	1 342	5 228
Utsikt Bredband	0	4 136
Förskott tidigare förvaltare	2 802	2 802
Summa	313 801	319 955

Not 8. Ställda säkerheter

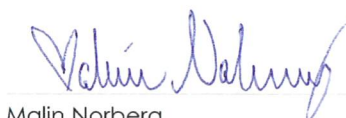
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000
Summa:	55 945 000	55 945 000

Underskrifter

Linköping den 17 / 4 2020



Johannes Formander



Malin Norberg



Bertil Nordenberg



Maria Holm



Ruth Svedlund



Erik Höjer

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 2/4-2020



Josef Hagsten

Grant Thornton Sweden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vasastaden i Linköping
Org.nr. 769629-1488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vasastaden i Linköping för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vasastaden i Linköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 fortlöpa 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 försummelse 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.

Norrköping den 2/4-2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor