



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vaksamheten

769617-2522

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vaksamheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 adress Smedjegatan 22, 24, 26 och Kriepsengatan 14 A-C. Husen färdigställdes år 1991 och innehåller 102 bostäder om 7 129 kvm 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:

<u>Storlek</u>	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
<u>Antal</u>	<u>26</u>	<u>54</u>	<u>17</u>	<u>5</u>

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 8 januari 2020.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. 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 hiss Smedjegatan 24 och 26 samt Kriepsengatan 14 C	2015
Rengöring av utvändigt ventilation i samtliga lägenhet	2016
Brandskyddsinspektion inkl brandvarnare	2016
Ombyggnation av innergården	2016/2017
Målning av tak i trapphus Smedjegatan 22,24,26	2017
OVK	2017
Stampolning	2018
Förbättring av säkerheten på vindarna	2018
Inventering/uppdatering av skalskydd och taggar	2018

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2019. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Två stycken extra föreningsstämmor hölls under året, den första den 18 augusti, där 14 röstberättigade medlemmar deltog. Den andra hölls den 20 oktober, även där deltog 14 röstberättigade medlemmar. Stämmorna beslutade att fastställa nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Camilla Holmgren	Ordförande	vald t o m 2021
Linda Bjelkemark	Vice ordför/sekreterare	i tur att avgå
Jonas Björklund	Ledamot	vald t o m 2021
Chris Einarsson	Ledamot/kassör	i tur att avgå
Mikael Stenbäck	Ledamot	i tur att avgå
Petrus Rosén	Ledamot	vald t o m 2021
Angela Lindstam	ledamot	vald t o m 2021

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i föreningen av Camilla Holmgren, Linda Bjelkemark, Chris Einarsson och Petrus Rosén.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Intern revisor har varit Robert Lorenzon samt en av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor.

Valberedning under året har varit Göran Berglund.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Gimlä Bygg & Förvaltning	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal och nät samt elhandel from 190401
Öresundskraft AB	Elhandel tom 190331
Graflunds	Fjärrvärme, vatten och el undercentral
Ragnsells	Renhållning
Com Hem AB	Kabel-TV
M4 gruppen Terra AB	Passersystem
ALT hiss	Hissar tom 190331
Nordisk Hiss AB	Hissar from 190401

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 20191010 av fastighetsskötare tillsammans med ordförande. Härvid har konstaterats att vi utifrån vår underhållsplan behöver se över våra takstolar.

Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts. Styrelsen bjöd traditionsenligt in till en sommargrillning på gården samt ett glöggmingel i Adventstid. Båda sammankomsterna blev mycket uppskattade av de som deltog.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken uppdaterades senast 20180314. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgifterna höjdes senast 1 oktober 2011 med 8 %. Hyrorna för hyresrätterna höjdes senast den 1 april 2019 med 1,95 %. Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad för föreningens medlemmar för tredje året i rad. Vi har även gjort amorteringar under året med 2 489 880kr.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 677 kr/kvm lägenhetsyta för bostadsrätterna. Budgeten för 2020 påvisade inget höjningsbehov, föreningen har beslutat att sänka avgiften med 5% från april 2020. Lokaler/förråd som hyrs av medlemmarna höjs årligen med 1,5%.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 105 varav 88 röstberättigade. Vid årsskiftet fanns 8 hyresrätter i fastigheten. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 710	5 801	5 721	6 071	5 999
Årsavgifter bostäder, tkr	4 197	4 175	4 175	4 554	4 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	688	1 198	1 398	1 304	372
Balansomslutning, tkr	107 611	107 890	109 346	110 121	110 195
Fond för yttre underhåll, tkr	1 716	1 463	1 082	631	385
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	677	677	677	738	738
Driftskostnad, kr/kvm	285	268	285	309	297
Ränta, kr/kvm	83	79	85	123	240
Lån, kr/kvm	6 548	6 843	7 139	7 352	7 806
Soliditet (%)	48	46	44	43	41

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	41 237 927	6 000 388	1 462 576	-576 579	1 198 087	49 322 399
Ökning av insatskapital	434 586	947 289				1 381 875
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 198 087	-1 198 087	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			593 000	-593 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-339 763	339 763		0
Årets resultat					687 582	687 582
Belopp vid årets utgång	41 672 513	6 947 677	1 715 813	368 271	687 582	51 391 856

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	368 272
Årets resultat	<u>687 582</u>
	1 055 854

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-552 267
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	593 000
Summa förändring yttre underhållsfond	40 733
Till balanserat resultat överförs	<u>1 015 121</u>
	1 055 854

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	1 715 813
Förändring underhåll	<u>40 733</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 756 546

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 709 857	5 800 854
Summa rörelseintäkter		5 709 857	5 800 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 960 941	-2 599 497
Övriga externa kostnader	4	-183 774	-159 489
Personalkostnader och arvoden	5	-117 448	-123 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 402	-1 064 402
Summa rörelsekostnader		-4 326 565	-3 946 830
Rörelseresultat		1 383 292	1 854 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 582	6 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 292	-662 843
Summa finansiella poster		-695 710	-655 937
Resultat efter finansiella poster		687 582	1 198 087
Årets resultat		687 582	1 198 087

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	103 963 980	105 028 383
Summa materiella anläggningstillgångar		103 963 980	105 028 383
Summa anläggningstillgångar		103 963 980	105 028 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 662	12 854
Övriga fordringar	7	2 365 711	1 593 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	139 032	118 722
Summa kortfristiga fordringar		2 508 405	1 725 367
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 138 091	1 134 196
Summa kortfristiga fordringar		1 138 091	1 134 196
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	216	1 906
Summa kassa och bank		216	1 906
Summa omsättningstillgångar		3 646 712	2 861 469
SUMMA TILLGÅNGAR		107 610 692	107 889 852

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 620 190	47 238 315
Fond för yttre underhåll		1 715 813	1 462 576
Summa bundet eget kapital		50 336 003	48 700 891
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		368 272	-576 579
Årets resultat		687 582	1 198 087
Summa fritt eget kapital		1 055 854	621 508
Summa eget kapital		51 391 857	49 322 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	36 375 000	21 850 000
Summa långfristiga skulder		36 375 000	21 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	18 875 000	35 889 880
Leverantörsskulder		316 776	296 698
Övriga skulder	14	168 336	6 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	483 723	524 563
Summa kortfristiga skulder		19 843 835	36 717 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 610 692	107 889 852

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 92 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	4 196 621	4 174 940
Hyrer	1 620 465	1 577 569
Hysesbortfall	-146 832	0
Intäkter konsumtionsavgift	4 416	4 416
Övriga intäkter	35 188	43 929
Summa nettoomsättning	5 709 858	5 800 854

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	22 362	18 887
Löpande underhåll	242 788	334 415
Underhåll enligt plan	552 267	339 763
Elavgifter	396 116	366 748
Uppvärmningsavgifter	477 331	424 534
Vatten och avlopp	271 916	239 782
Sophämtning	215 556	196 744
Övrig renhållning	5 294	4 814
Försäkringar	94 749	77 057
Kabel-TV/bredband	95 905	89 331
Fastighetsskötsel	404 515	344 238
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	176 391	163 184
Övriga kostnader	5 750	0
Summa driftskostnader	2 960 940	2 599 497

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	14 400	13 453
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	105 947	102 268
Övriga förvaltningskostnader	1 392	5 677
Konsultarvoden	27 878	6 071
Bankkostnader	500	500
Möteskostnader	820	1 807
Fritidsverksamhet	1 551	417
Överlåtelseavgift	10 346	6 063
Pantförskrivningsavgift	7 376	7 896
Representation, avdragsgill	915	0
Kontorsmaterial och trycksaker	1 180	96
Telefon	5 083	4 861
Datakommunikation	4 731	4 660
Övriga externa kostnader	1 296	1 296
Inkassokostnader	360	4 423
Summa övriga externa kostnader	183 775	159 488

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	90 400	91 500
Arvode föreningsvald revisor	0	500
Övriga arvoden	0	1 500
Sociala avgifter	27 048	29 692
Övriga personalkostnader	0	250
Summa personalkostnader och arvoden	117 448	123 442

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	90 615 337	90 615 337
Ingående anskaffningsvärde mark	20 923 014	20 923 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 538 351	111 538 351
Ingående avskrivningar	-6 509 968	-5 445 566
Årets avskrivningar	-1 064 402	-1 064 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 574 370	-6 509 968
Utgående redovisat värde	103 963 981	105 028 383
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 714 000	2 053 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	742 000	628 000
Totalt taxeringsvärde	87 656 000	75 281 000

Fastighetsbeteckning: Vaksamheten 5

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8	8
Avräkningskonto HSB	2 290 920	1 507 130
Skattefordringar	74 783	86 653
Summa övriga fordringar	2 365 711	1 593 791

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 032	118 722
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 032	118 722

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga placeringar	1 138 091	1 134 196
Summa kortfristiga placeringar	1 138 091	1 134 196

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	216	1 906
Summa kassa och bank	216	1 906

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,63	2022-01-17	11 500 000	11 500 000
SBAB	1,02	2020-02-20	9 400 000	10 000 000
SBAB	0,88	2022-08-09	5 825 000	5 925 000
SBAB	0,95	2023-10-11	8 900 000	9 989 880
SBAB	0,96	2020-06-12	9 275 000	9 875 000
SBAB	1,65	2021-02-19	10 350 000	10 450 000
			55 250 000	57 739 880
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 575 000	-35 589 880
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-300 000	-300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			36 375 000	21 850 000

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	53 750 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga 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

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	-18 875 000	-35 889 880
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	-18 875 000	-35 889 880

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	8 836	6 312
Övriga kortfristiga skulder	159 500	0
Summa övriga kortfristiga skulder	168 336	6 312

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	245	523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 259	96 340
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	410 220	427 699
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 724	524 562

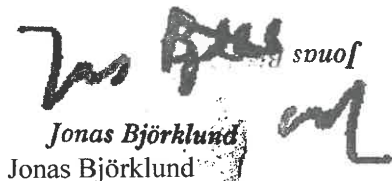
Eskilstuna 2020- 04 - 30



Camilla Holmgren



Linda Bjelkemark



Jonas Björklund

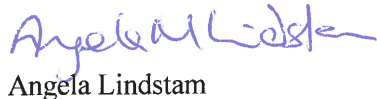


Chris Einarsson



Mikael Stenbäck

Petrus Rosén




Angela Lindstam




Petrus Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05 - 15



Robert Lorentzon
Av föreningen vald revisor



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 Brf Vaksamheten 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas 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 de 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. De 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 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 Brf Vaksamheten för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 15/5 2020

Ola Trané
BoRevision AB

Robert Lorentzon
Förtroendevald revisor