

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Wasa i Jakobsberg

Org.nr: 713200-1053

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:1181 i Järfälla kommun. Fastigheten består av fyra sammanbyggda huskroppar med åtta portar varav tre med fyra våningar (port 49,53 och 55), och fem med tre våningar (51, 57, 59, 61 och 63), i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 6 905 m². Taxeringsvärdet fr.o.m. 2016 är 52 782 tkr, varav byggnadsvärdet är 37 656 tkr och markvärdet 15 126 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar, rättsskydd och saneringsavtal mot ohyra och skadedjur.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	82	5 489
Lokaler (inkl. förråd)	10	326
Bilplatser	41	
Summa:	133	5 815

Föreningen har 4 stycken kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt med en total yta på 225 m². Föreningen disponerar därutöver en lokal på 40 m² som föreningslokal. Övriga lokalytor avser förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Tre lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Fastighetsadresser

Vasavägen 49 – 63 (ojämna nummer)

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Vinterskötseln har ombesörjts av C. Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Städning av allmänna utrymmen sköts av Atermon.

Organisation

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Vasyl Slyvar	Ordförande
Gissoo Shakeri	Miljöansvarig/fastighetsansvarig/nyckelhantering/öppet hus.
Tyoudora Dawod	Sekreterare
Anita Jonsson	Ekonomiansvarig/Miljöansvarig/Informationsansvarig/öppet hus
David Carde	Fastighetsansvarig
Anette Olsson	P-platsansvarig/ekonomi

Suppleanter

Magnus Strahlert	Vice ordförande/webbplatsansvarig
------------------	-----------------------------------

Firmatecknare

Samtliga ledamöter i styrelsen är firmatecknare.

Revisorer

Liselotte Herrlander, Herrlander Revision, har varit ordinarie revisor under verksamhetsåret 2018.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av, Lars Jonsson (sammankallande) och Johan Söderberg.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 395	3 280	3 305	3 339	3 157
Årets resultat, tkr	268	532	91	562	-104
Fond för yttre underhåll, tkr	6 292	5 911	5 829	5 540	5 210
Belåning, kr/kvm bostadsyta	868	905	957	1 009	1 058
Räntekänslighet ¹⁾	1,6	1,7	1,8	2,0	2,1
Soliditet, %	63,9	62,3	60,4	59,2	56,9
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	574	557	557	540	525
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm	148	161	157	142	137
Utrymme för återinv. och underhåll, kr/kvm) ²⁾	111	147	121	159	37

¹⁾Räntekänslighet – anger med hur många procent avgifterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

²⁾ Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr

	Insatser	UH-fond	Bal. res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	451	5 911	3 057	532
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		381	151	-532
Årets resultat				268
Belopp vid årets utgång	451	6 292	3 208	268

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 268 tkr, föreningens ekonomi är fortsatt god. De enskilt största kostnadsposterna är uppvärmning (634 tkr), avskrivningar (307 tkr) och vatten (200 tkr).

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt ansvarstagande. Genom att tänka på hur vi använder värme och varmvatten samt hur vi vädrar och sorterar våra sopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför inte någon avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes på Restaurang Mandarin Paradis, Vasavägen 112, den 31 maj 2017 kl. 19:00. På stämman deltog 25 personer och 23 var röstberättigade medlemmar varav 0 genom ombud. Efter stämman bjöd föreningen på en asiatisk buffé.

En extra stämma hölls under mars 2018 med anledning av förändringar i stadgar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar, varav 82 är röstberättigade på föreningsstämman.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 avhållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Förvaltningen har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Underhåll och ombyggnad

Förutom löpande underhåll (reparationer) har lägenhetstillsyn vid avflyttning utförts under året och protokoll finns på resultatet av de lägenheter där syn gjorts.

Buskar vid infarten är nedklippta, Träd mellan port 49 och 51 borttagna.

Sopkorg utanför port 61 är borttagen.

Tvättmaskin i tvättstuga nr 1 är utbytt och ny bokningstavla för tvättstuga är monterad till en kostnad av 64 964 kr.

En stor fuktskada i kommersiell har resulterat ett försäkringsärendet som fortfarande pågår.

Grind med lås är monterad. Både grind mot parkeringen och den vid överbyggnaden.

Fuktmätning har genomförts i samarbete med HSB och extern firma.

OVK har genomfört och protokoll har lämnats till kommunen. Dock fattas det lägenheter som ej utfördes då medlem ej var hemma.

Underhållsarbete startades i december av vattenledning som fört oljud. Sedan visade det sig att det var en varmvattenblandare som var trasig hos en medlem. Utöver det så upptäcktes att vissa värmeledningar är gjorda av plast vilket leder till värmeförlust.

Avgifter och hyror

Årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 574 kr/m².

En kommersiell lokal har sagts upp. Kontrakten avslutas 190930.

Överlåtelse

Av föreningens 82 bostadslägenheter har 5 stycken överlåtits under året 2018.

Medlemsaktiviteter

Den årliga vårstädningen genomfördes i mitten av maj. Årets vårstädning fokuserades på våra gemensamma utrymmen, cykelrum, källargångar, bastun, och trappfönster som putsades m.m. Ett

mycket engagerat och bra arbete utfördes av de medlemmar som deltog. En container fanns uppställd en vecka i maj 2018 för att medlemmarna skulle kunna röja i egna källarförråd/lägenheter. Föreningen bjöd på en enklare förtäring i föreningslokalen. Ett stort tack till ALLA som deltog!

Under 2018 fortsatte styrelsen med öppet hus för medlemmarna en gång i månaden då de kan komma och träffa styrelsen. Ett forum för medlemmar att lämna sina åsikter och frågor till styrelsen, under trevliga former med kaffe och bröd. Sedan tas det upp på kommande styrelsemöte.

Informationsblad sätts upp i portarna efter varje styrelsemöte.

Efter önskemål från medlemmar genomfördes en grillfest under hösten 2018.

Julgran har satts upp framför 55-63. Ett varmt tack för de som ställde upp, och såg till att granarna kom på plats.

En lite påse med julgott till samtliga medlemmar delades ut.

En webbsida har skapats, där finns information om föreningen. Den dateras upp varje månad.
Webbadr; <https://brfwasa.se/>

En köp och sälj tavla är monterad i pingisrummet.

Framtida utveckling

Budget för 2019

Budgeten visar på ett resultatutfall på -38 tkr, planerat underhåll är budgeterat till 330 tkr. Årsavgiften för lägenheterna höjdes med 5 % per 2019-01-01.

Framtida underhåll och investeringar

Enligt genomförd fuktmätning 2018 behövs inte dränering utföras.

Ommålning av parkeringsplatser skall utföras 2019. I samband med det skall översyn av möjlig breddning av parkeringsplats göras. Gästparkeringen ska märkas upp.

Undersökning av inglasning av balkonger skall genomföras stegvis, via offerter och kommunkontakt samt extra stämma.

Fasaden och sockeln på fastigheten skall ges en översyn.

Eventuella planer att öppna gym för medlemmar.

Sophanteringssystem, matavfall och sopavfall, behöver utvecklas.

Muren runt p-platserna måste renoveras, eller bytas ut, då muren drabbats av markförskjutning., men efter utredning är det bara en viss del kommer att installeras med nyckel.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2018	För närvarande är inget specifikt bestämt förutom det som står ovan.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 208 082
Årets resultat	<u>268 327</u>
	3 476 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 476 409
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	68 964
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-370 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 175 373

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	6 291 699
Årets förslag till förändring	<u>301 036</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	6 592 735

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 394 774	3 280 102
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 576 767	-2 245 737
Planerat underhåll	Not 4	-68 964	0
Fastighetsskatt		-119 454	-117 650
Avskrivningar	Not 5	<u>-307 356</u>	<u>-322 299</u>
Summa fastighetskostnader		-3 072 541	-2 685 686
Rörelseresultat		322 233	594 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 583	2 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-56 489</u>	<u>-64 236</u>
Summa finansiella poster		-53 906	-61 971
Årets resultat		268 327	532 445

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	12 583 724	12 888 184
Mark		338 000	338 000
Inventarier	Not 9	2 896	5 792
		<u>12 924 620</u>	<u>13 231 976</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		<u>12 928 120</u>	<u>13 235 476</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 377	0
Avräkningskonto HSB		2 968 834	2 643 800
Övriga fordringar	Not 11	28 669	20 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	64 315	68 347
		<u>3 069 195</u>	<u>2 733 092</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 069 195</u>	<u>2 733 092</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>15 997 315</u>	<u>15 968 568</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		451 025	451 025
Fond för yttre underhåll		6 291 699	5 910 699
		<u>6 742 724</u>	<u>6 361 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 208 082	3 056 637
Årets resultat		268 327	532 445
		<u>3 476 409</u>	<u>3 589 082</u>
Summa eget kapital		<u>10 219 133</u>	<u>9 950 806</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 919 768	5 046 836
		<u>4 919 768</u>	<u>5 046 836</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	127 068	214 568
Leverantörsskulder		144 091	233 842
Skatteskulder		2 062	258
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 985	20 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	564 208	502 138
		<u>858 414</u>	<u>970 926</u>
Summa skulder		<u>5 778 182</u>	<u>6 017 762</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 997 315</u>	<u>15 968 568</u>

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,5	2077
Inventarier	Rak	1,5	2010-2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 9 993 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 965	88 600
Mötesarvoden	37 524	38 160
Övriga arvoden och ersättningar	4 510	4 400
Sociala kostnader	32 073	41 000
Summa	141 072	172 160

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 148 656	3 056 916
	Hysesintäkter lokaler	156 222	151 002
	Hysesintäkter garage och p-platser	78 320	71 559
	Övriga intäkter	11 576	625
	Brutto	3 394 774	3 280 102
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	182 666	69 186
	Löpande underhåll	302 449	142 151
	El	26 278	26 624
	Uppvärmning	634 155	668 280
	Vatten	200 675	240 729
	Sophämtning	106 021	97 966
	Fastighetsförsäkring	111 119	106 688
	Städning	141 185	97 009
	Förvaltningskostnader	243 904	222 804
	Extern revision	17 250	17 000
	Personalkostnader	141 072	172 160
	Tv/Tele/Data	210 629	240 240
	Bredband	62 465	16 482
	Vinterskötsel	91 281	74 801
	Övrig drift	105 618	53 617
		2 576 767	2 245 737
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av gem utrymmen. tvättutrustning	68 964	0
		68 964	0
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	304 460	319 403
	Maskiner och inventarier	2 896	2 896
		307 356	322 299
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 583	2 084
	Övriga ränteintäkter	0	181
		2 583	2 265
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	56 489	64 224
	Räntekostnader skattekonto	0	12
		56 489	64 236

Noter 2018-12-31 2017-12-31

Not 8 Byggnader och ombyggnader

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 110 641	21 110 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 110 641</u>	<u>21 110 641</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 222 457	-7 903 054
Årets avskrivningar	<u>-304 460</u>	<u>-319 403</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 526 917</u>	<u>-8 222 457</u>
Bokfört värde byggnader	12 583 724	12 888 184
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>12 583 724</u>	<u>12 888 184</u>

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	<u>656 000</u>	<u>656 000</u>
	37 656 000	37 656 000
Mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	<u>326 000</u>	<u>326 000</u>
	15 126 000	15 126 000
Taxvärde totalt	52 782 000	52 782 000

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	189 288	189 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>189 288</u>	<u>189 288</u>
Ingående avskrivningar	-183 496	-180 600
Årets avskrivningar	<u>-2 896</u>	<u>-2 896</u>
Utgående avskrivningar	<u>-186 392</u>	<u>-183 496</u>
Bokfört värde	2 896	5 792

Noter	2018-12-31		2017-12-31		
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Andel i SBC		3 500		3 500	
		<u>3 500</u>		<u>3 500</u>	
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		24 797		14 383	
Övriga fordringar		3 872		6 562	
		<u>28 669</u>		<u>20 945</u>	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		37 521		36 078	
SBC		6 770		6 640	
Kabel-tv		20 024		20 024	
Övrigt		0		5 605	
		<u>64 315</u>		<u>68 347</u>	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	451 025	5 910 699	3 056 637	532 445	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		381 000	151 445	-532 445	
Årets resultat				268 327	
Belopp vid årets slut	451 025	6 291 699	3 208 082	268 327	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	556605 rörligt	1,65%	2019-03-07	610 720	80 000
Stadshypotek	870071 rörligt	1,05%	2019-02-04	4 436 116	47 068
				<u>5 046 836</u>	<u>127 068</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					4 919 768
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 411 496
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				17 546 000	17 546 000
Varav obelånade				<u>-2 500 000</u>	<u>-2 500 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				15 046 000	15 046 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	127 068	214 568
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	20 025	20 025
Övriga kortfristiga skulder	960	95
	<u>20 985</u>	<u>20 120</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	289 275	298 268
Upplupna räntekostnader	8 306	8 312
Upplupna arvoden	0	128 945
Upplupna sociala avgifter	0	40 305
Upplupen värme	96 997	0
Upplupen sophämtning	0	1 003
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 630	25 305
	<u>564 208</u>	<u>502 138</u>

Järfälla 2019-04-03

Vasyl Slyvar

Gissoo Shakeri

Tyoudra Dawod

Anita Jonsson

David Carde

Anette Olsson

Min revisionsberättelse har 2019-04-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Wasa, org.nr. 713200-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wasa för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Wasa för år 2018

samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

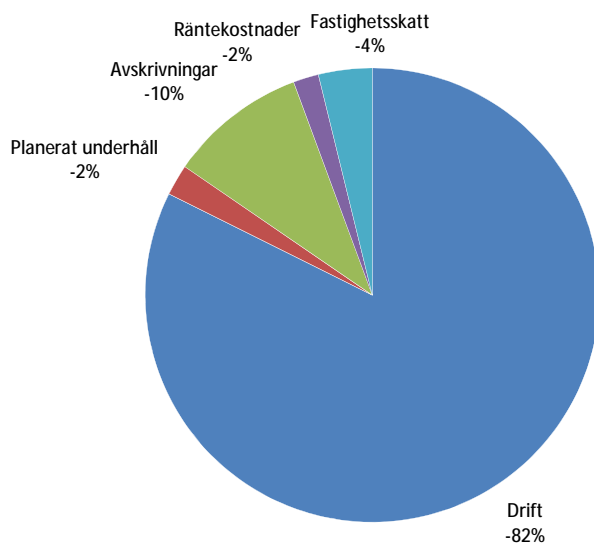
Malmö 2019-04-17

.....

Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

