



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vasallen i Vadstena

Org nr 724000-0583

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 63:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vadstena kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på fastigheterna Vasallen 1 i Vadstena, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Riddargatan 2 A-G.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 55 bostäder med en sammanlagd yta av 3 308 kvm. Medelytan för bostäder är ca 59 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	16	682
2 rum	23	1 316
3 rum	15	1 210
4 rum	1	101
Lägenheter bostadsrätt	55	3 308
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	16	
Parkeringsplatser	18	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Birgitta Turesson, ordförande
Christina Turesson, sekreterare
Ann Christin Karlsson, ledamot
Ingela Petrich, ledamot
Hans Jakobsson, ledamot
Jan Andersson, ledamot
Lena Philipsson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Birgitta Turesson, Christina Turesson, Jan Andersson, Ann Christin Karlsson, Ingela Petrich.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Birgitta Turesson, Ann Christin Karlsson och Jan Andersson.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av styrelsen

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 70 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2021.

Revisorer

Föreningen har inte valt någon föreningsvald revisor, utan BoRevision AB utför hela granskningen.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Ann Christin Karlsson

Ersättare: Jan Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändring av antal lägenheter

Under verksamhetsåret har två lägenheter har slagits ihop, nr 16 och 17, och har fått det nya lägenhetsnumret 17.



Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Byte av stora torkskåpet, tre dörrar byttes i källaren

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Montering av solceller på taket samt införande av gemensamhetsel har slutförts. Byte av torktumlare, byte av dörrar till solcellsrummet, el-centralen och vicevärdskontoret. Målning av dörr till miljö bod.
2019	Byte till säkerhetsdörrar har slutförts, ombyggnad av ventilation, montering av solceller samt införande av gemensamhetsel har påbörjats. Byte av dräneringspumpar, renovering av tvättstugan är färdigställt
2018	Byte till säkerhetsdörrar påbörjat, byte av grovtvättmaskin, målning av miljöbod.
2017	Asfaltering av parkeringsplatser och garagelängor slutfört. Rivning av skorsten.
2016	Balkongrenovering slutfört 2017, asfaltering av parkeringsplatser och garagelängor påbörjad.
2015	Balkongrenovering påbörjad

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2021.

Större underhållsarbeten de närmaste åren kommer att ske enligt underhållsplanen, t ex fasadtvätt och åtgärdande av ventilation.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Hans Jakobsson och Jan Andersson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telia. Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.



Ekonomi

Årsavgifter

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 724 kr/kvm. Årsavgifterna för 2022 är oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 075 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2020.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 127 000 kr. Under året har föreningen amorterat 120 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 609 150 kr.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 564	2 455	2 362	2 387	2 385
Rörelseresultat (tkr)	636	565	526	635	697
Resultat efter finansiella poster (tkr)	609	525	480	578	633
Balansomslutning (tkr)	11 098	10 580	10 269	10 393	9 780
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 038	910	1 005	965	971
Soliditet (%)	73%	71%	68%	63%	61%

Definitioner av nyckeltalen:

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	175 045	0	910 356	5 939 537	525 426	7 550 364
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	525 426	-525 426	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			180 000	-180 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-52 682	52 682		
Årets resultat					609 150	
Belopp vid årets utgång	175 045	0	1 037 674	6 337 644	609 150	8 159 513

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	6 337 644
Årets resultat	609 150
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	6 946 794

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 946 794
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

20



RESULTATRÄKNING		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 563 683	2 455 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>20 563</u>	<u>20 999</u>
Summa rörelseintäkter		2 584 246	2 476 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 302 506	-1 229 904
Underhåll enligt plan	Not 5	-52 682	-175 465
Övriga externa kostnader	Not 6	-163 576	-156 674
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-144 330	-136 034
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-285 085</u>	<u>-213 628</u>
Summa rörelsekostnader		-1 948 179	-1 911 705
Rörelseresultat		636 067	564 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 408	3 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-34 325</u>	<u>-42 532</u>
Summa finansiella poster		-26 917	-39 187
Årets resultat		609 150	525 426

Tilläggsupplysning

Årets resultat	609 150	525 426
Reservering till fond för yttre underhåll	-180 000	-81 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	52 682	175 465
Överföring till balanserat resultat	481 832	619 891

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	7 967 049	7 545 459
Inventarier och installationer	Not 10	187 845	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	1 104 950
Summa materiella anläggningstillgångar		8 154 894	8 650 409

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**8 155 394** **8 650 909****Omsättningstillgångar**

Bränslelager		2 260	2 260
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 190	6 839
Avräkningskonto HSB		1 098 044	779 676
Övriga fordringar	Not 13	23 373	28 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	118 163	111 629
Summa kortfristiga fordringar		1 240 771	926 754

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 700 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 700 000	1 000 000

Summa omsättningstillgångar**2 943 031** **1 929 014****Summa tillgångar****11 098 425** **10 579 923**



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	175 045	175 045
Fond för yttre underhåll	1 037 674	910 356
Summa bundet eget kapital	1 212 719	1 085 401

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 337 644	5 939 536
Årets resultat	609 150	525 426
Summa fritt eget kapital	6 946 794	6 464 963

Summa eget kapital

Not 16 **8 159 513** **7 550 364**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 007 000	1 012 000
Summa långfristiga skulder		2 007 000	1 012 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		120 000	1 235 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	235 441	247 792
Leverantörsskulder		285 725	244 733
Aktuell skatteskuld	Not 19	2 345	2 466
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	59 132	57 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	229 269	229 585
Summa kortfristiga skulder		931 912	2 017 560

Summa skulder

2 938 912 **3 029 560**

Summa eget kapital och skulder

11 098 425 **10 579 923**



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	609 150	525 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	285 085	213 628
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>894 235</u>	<u>739 054</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 351	-6 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 352	-94 403
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>927 938</u>	<u>638 330</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	210 430	-731 332
Investeringar i maskiner/inventarier	-208 717	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>1 713</u>	<u>-731 332</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-120 000</u>	<u>-120 000</u>
Årets kassaflöde	809 651	-213 002
Likvida medel vid årets början	1 779 676	1 992 678
Likvida medel vid årets slut	2 589 327	1 779 676

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 676 366 kr.

Av föreningens lån förfaller inga till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 393 520	2 346 636
	Hysesintäkt lokaler	5 400	5 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 000	62 100
	Hysesintäkt övrigt	4 000	6 200
	Årsavgift el	88 722	33 193
	Avsatt till inre fond	0	-2 917
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 041	4 707
		2 563 683	2 455 319
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	7 488	8 204
	Medlemsbonus	13 075	12 795
		20 563	20 999
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-37 247	-28 657
	El	-106 883	-83 158
	Uppvärmning	-342 438	-314 161
	Vatten	-85 181	-87 807
	Renhållning	-94 866	-85 435
	TV, bredband, iptelefoni	-228 228	-221 737
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-257 205	-264 358
	Försäkringar	-49 328	-45 676
	Fastighetsskatt	-62 463	-62 460
	Övriga driftskostnader	-38 668	-36 456
		-1 302 506	-1 229 904
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-52 682	-175 465
		-52 682	-175 465
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 050	-13 750
	Förvaltningskostnader	-115 322	-111 513
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 561	-3 784
	Föreningsverksamhet	0	-1 988
	Kontorsutrustning och -material	-2 373	-3 239
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-870	0
	Medlemsavgifter HSB	-22 400	-22 400
		-163 576	-156 674
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-69 040	-61 500
	Vicevärdsarvode	-51 000	-50 000
	Övriga personalkostnader	-370	0
	Sociala avgifter	-23 120	-24 534
	Utbildning	-800	0
		-144 330	-136 034
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-264 213	-207 060
	Inventarier	-20 872	-6 568
	Summa avskrivningar	-285 085	-213 628

Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 953 153	14 953 153
Omklassificering	685 803	0
Ingående anskaffningsvärde mark	80 200	80 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 719 156	15 033 353

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 487 894	-7 280 834
Årets avskrivningar byggnader	-264 213	-207 060
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 752 107	-7 487 894

Utgående bokfört värde 7 967 049 7 545 459

Bokförda värden byggnader 7 886 849 7 465 259
Bokförda värden mark 80 200 80 200

Fastighetsbeteckning: Vasallen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	14 600 000	4 590 000	19 190 000	19 190 000
Lokaler		268 000	221 000	489 000	489 000
		14 868 000	4 811 000	19 679 000	19 679 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 32 844 32 844
Årets investeringar 208 717 0
Utgående anskaffningsvärden 241 561 32 844

Ingående avskrivningar -32 844 -26 276
Årets avskrivningar -20 872 -6 568
Utgående avskrivningar -53 716 -32 844

Utgående bokfört värde 187 845 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar 1 104 950 373 618
Årets Investering -210 430 731 332
Omklassificering till Inventarier -208 717
Omklassificering till Byggnader & Mark -685 803 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 0 1 104 950

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB 500 500
500 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto 15 206 3 299
Övriga fordringar 8 167 25 311
23 373 28 610

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	51 550	49 328
Upplupna ränteintäkter	2 742	428
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 871	61 873
	118 163	111 629

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		
Placeringskonto	1 700 000	1 000 000
	1 700 000	1 000 000

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	175 045	0	910 356	5 939 536	525 426
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	525 426	-525 426
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-52 682	52 682	
Årets Resultat					609 150
Belopp vid årets utgång	175 045	0	1 037 674	6 337 644	609 150

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,37%	2023-10-30	1 012 000	60 000
Stadshypotek		1,22%	2024-03-01	1 115 000	60 000
				2 127 000	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 007 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 527 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 281 000	9 281 000
Summa ställda säkerheter	9 281 000	9 281 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	247 792	281 341
Avsättning	0	2 917
Uttag	-12 351	-36 466
	235 441	247 792

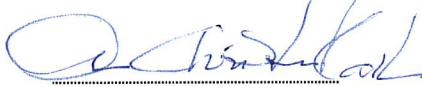
Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 345	2 466
	2 345	2 466


Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	36 012	33 450
Arbetsgivaravgifter	23 120	24 534
	59 132	57 984



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 213	4 379
Förutbetalda årsavgifter och hyror	214 450	212 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 606	12 306
	<u>229 269</u>	<u>229 585</u>


Vadstena 16/3 2022



Ann Christin Karlsson

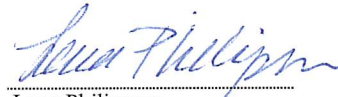

Birgitta Turesson


Christina Turesson



Hans Jakobsson


Ingela Petrich


Jan Andersson


Lena Philipsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-08-25


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vasallen i Vadstena, org.nr. 724000-0583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vasallen i Vadstena för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vasallen i Vadstena för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala den 25/13 2022



Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor