

Brf Vindragaregatan 8

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vindragaregatan 8
769614-7276
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vindragaregatan 8, 769614-7276, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Agathon Mandahl Forsberg
David Hällgren
Maria Lundén
Said Niklund

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2019
2019
2019
2019

Styrelsesuppleanter

Mikaela Olofsson

Suppleant

2019

Ordinarie revisorer

Anna Grimslätt, BDO KB

Auktoriserad revisor

2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 10:10 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1940. Fastighetens adress är Vindragaregatan 8 A-C samt Herkulesgatan 22.

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 3 lokaler samt med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	8	5

Total tomtarea:	534 kvm
Total bostadsarea:	929 kvm
Total lokalarea:	200 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Medical On Demand Sweden	36 kvm
Gerd Skoog	25 kvm
Shojadin Mousavi	139 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-04-04

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	TV & Bredband
E.ON*	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning

*Fr.o.m. oktober 2018. Innan dess via Göteborg Energi Din El.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 940 kr och planerat underhåll för 31 706 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-05-17 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 225 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm. I kommande års underhåll ingår bland annat byte av entré-, källar- och lägenhetsdörrar samt byte av tappvattenventiler och ventiler till värmesystemet.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av avfuktare i torkrum	2018	Den gamla gick sönder
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Renovering av hussockel	2017	Putsning och målning
Byte av styrenhet till värmepumpen	2017	
EI-revision	2016	
Underhåll av uthyringslokal	2016	Elöversyn & indragning av bredband
Byte av expansionskärl	2015	
Renovering av yttertak	2015	Efter upptäckt läckage
Byte av termostatventiler	2015	
Byte av rörstamdelar i källaren	2014	
Renovering av fönster	2014	Klätts in i aluminium
Byte av ventilationsfläkt samt reglering av flöden	2013	
Översyn av tak samt montering av snörasskydd	2013	
Byte av vattenvärmare	2013	Byte till mer kostnadsmedvetet alternativ
Renovering av stup och hängrännor	2013	
Takreparation	2009	Rostmålning, genomgång

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 099	931	927	934
Resultat efter finansiella poster	186	-135	-27	101
Förändring av underhållsfond	193	-124	105	49
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	139	137	15	199
Soliditet %	62	61	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	816	816	816	799
Driftskostnad, kr / kvm	266	287	319	287
Ränta, kr / kvm	90	94	95	62
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	82	93	169
Lån, kr / kvm	5 273	5 346	5 418	5 418
Snittränta (%)	1,71	1,76	1,75	1,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 2 överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 1 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 3 %.
Årsavgifterna planeras inte att höjas under 2019.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 054 551	332 980	-1 366 635	-134 823
Disposition enligt föreningsstämma			-134 823	134 823
Avsättning till underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2017		-217 413	217 413	
Ianspråktagande av underhållsfond 2018		-31 706	31 706	
Årets resultat				185 761
Vid årets slut	11 054 551	308 861	-1 477 339	185 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 501 458
Årets resultat före fondförändring	185 761
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 706
Ianspråktagande av underhållsfond 2017	217 413
Summa över/underskott	-1 291 578

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 291 578**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	928 068	920 760
Övriga rörelseintäkter	3	170 453	9 765
Summa rörelseintäkter		1 098 521	930 525
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-382 532	-708 559
Övriga externa kostnader	7	-255 288	-77 701
Personalkostnader	8	-26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-146 911	-146 911
Summa rörelsekostnader		-811 015	-959 455
Rörelseresultat		287 506	-28 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		39	115
Räntekostnader		-101 784	-106 008
Summa finansiella poster		-101 745	-105 893
Resultat efter finansiella poster		185 761	-134 823
Årets resultat		185 761	-134 823

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 773 754	14 920 665
Summa materiella anläggningstillgångar		14 773 754	14 920 665
Summa anläggningstillgångar		14 773 754	14 920 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 916	-
Övriga fordringar		73	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 166	12 304
Summa kortfristiga fordringar		44 155	12 366
<i>Kassa och bank</i>	11	1 319 093	1 170 763
Summa omsättningstillgångar		1 363 248	1 183 129
SUMMA TILLGÅNGAR		16 137 002	16 103 794

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 054 551	11 054 551
Underhållsfond		308 861	332 980
Summa bundet eget kapital		11 363 412	11 387 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 477 339	-1 366 635
Årets resultat		185 761	-134 823
Summa fritt eget kapital		-1 291 578	-1 501 458
Summa eget kapital		10 071 834	9 886 073
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	5 865 518	5 953 828
Depositioner		2 700	2 700
Summa långfristiga skulder		5 868 218	5 956 528
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	87 448	81 336
Leverantörsskulder		13 199	17 264
Skatteskulder		2 244	33 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 059	129 385
Summa kortfristiga skulder		196 950	261 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 137 002	16 103 794

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	287 506	-28 930
Avskrivningar	146 911	146 911
	<u>434 417</u>	<u>117 981</u>
Erhållen ränta	39	115
Erlagd ränta	-101 784	-106 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>332 672</u>	<u>12 088</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 788	-327
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-70 356	-100 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>230 528</u>	<u>-88 261</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-82 198	-81 336
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-82 198</u>	<u>-81 336</u>
Årets kassaflöde	<u>148 330</u>	<u>-169 597</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 170 763</u>	<u>1 340 360</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 319 093</u>	<u>1 170 763</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Våtrum	50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	757 848	757 848
Hyror lokaler	170 220	162 912
Summa	928 068	920 760

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Debiterad fastighetsskatt	7 584	7 584
Överlåtelseavgifter	2 258	1 120
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 700	-
Övriga intäkter	115 601	1 061
Försäkringsersättningar	36 310	-
Summa	170 453	9 765

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 062	4 216
VA & sanitet, installationer	-	6 583
Värme, installationer	10 569	-
El, installationer	-	1 066
Tele/TV/porttelefon, installationer	10 258	6 036
Huskropp	23 051	3 274
Vattenskador	-	146 348
Summa	50 940	167 523

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	31 706	-
Huskropp, fasader	-	217 413
Summa	31 706	217 413

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	31 482	31 130
Teknisk förvaltning	-	39 396
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	9 265
Städning	-	1 980
Besiktningkostnader	7 250	-
Snöröjning	-	16 727
Förbrukningsmaterial	1 151	2 065
El	21 246	18 869
Uppvärmning	92 550	94 566
Vatten och avlopp	37 360	38 177
Försäkringar	8 613	7 528
Systematiskt brandskyddsarbete	-	914
Samfälligheter	47 880	47 880
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 789	2 835
Kommunikationskostnader	47 565	12 291
Summa	299 886	323 623

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 625	-
Tele och post	1 356	3 030
Ekonomisk förvaltning	38 460	38 356
Övriga förvaltningskostnader	8 838	2 476
Revision	29 676	19 338
Befarade hyres- och avgiftsförluster	91 662	-
Jurist- och advokatkostnader	11 163	-
Bankkostnader	675	1 140
Övriga externa tjänster	64 933	11 561
Övriga externa kostnader	900	1 800
Summa	255 288	77 701

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Summa	26 284	26 284

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	146 911	146 911
Summa	146 911	146 911

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 393 226	12 393 226
-Mark	3 721 925	3 721 925
	<u>16 115 151</u>	<u>16 115 151</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>16 115 151</u>	<u>16 115 151</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 194 486	-1 047 575
	<u>-1 194 486</u>	<u>-1 047 575</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-146 911	-146 911
	<u>-146 911</u>	<u>-146 911</u>
Utgående avskrivningar	-1 341 397	-1 194 486
Redovisat värde	14 773 754	14 920 665
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 051 829	11 198 740
Mark	3 721 925	3 721 925
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 200 000	13 200 000
Lokaler	1 009 000	1 009 000
	<u>14 209 000</u>	<u>14 209 000</u>
Totalt taxeringsvärde	14 209 000	14 209 000
<i>Varav byggnader</i>	8 509 000	8 509 000

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 319 093	365 448
Transaktionskonto Nordea	-	805 315
Summa	1 319 093	1 170 763

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	87 448	81 336
Förfaller 2-5 år från balansdagen	349 792	325 344
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 515 726	5 628 484
Summa	5 952 966	6 035 164

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	5 952 966	6 035 164
Summa	5 952 966	6 035 164

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,75%	2022-10-12	1 081 664	-	24 448	1 057 216
Nordea	1,49%	2020-01-22	1 984 500	-	21 000	1 963 500
Nordea	0,61 %	Rörligt	1 984 500	-	15 750	1 968 750
Nordea	2,21 %	2020-11-18	984 500	-	21 000	963 500
Summa			6 035 164	-	82 198	5 952 966

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 427	3 914
Förutbetalda intäkter	39 689	78 055
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 500
Upplupna driftskostnader	27 943	30 916
Summa	94 059	129 385

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 780 000	8 780 000
Summa ställda säkerheter	8 780 000	8 780 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg, 2019- 06-05



Agathon Mandahl Forsberg



David Hällgren



Maria Lundén



Said Niklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 06-05



Anna Grimslätt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindragaregatan 8
Org.nr. 769614-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindragaregatan 8 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 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 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 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 revisionsd 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vindragaregatan 8 för år 2018 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 5 juni 2019



Anna Grimslätt

Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

