

Årsredovisning för

Brf Vildapeln i Hildedal

769624-6516

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vildapeln i Hildedal, 769624-6516 får härmed avge årsredovisning för 2018.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Brf Vildapeln registrerades hos Bolagsverket den 13 mars 2012.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 6 september 2017.

Föreningens gällande stadgar registrerades 15 augusti 2017.

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

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Vildapeln och Veidekke Bostad AB skedde per 31 mars 2018. Fram till detta datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter tom 31 mars 2018 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott, har tillfallit Brf Vildapeln i avräkningen.

Fastighetsfakta

Föreningen är ägare till fastigheten Tuve 15:192 i Göteborgs kommun. Adress är Fruktträdsgatan 9 och 11 i Göteborg

På fastigheten Tuve 15:192 i stadsdelen Hildedal har föreningen uppfört två flerbostadshus med 54 Svanenmärkta lägenheter i storlekarna 1 - 4 rum och kök.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet Göteborg Tuve 15:192 är delägare i en gemensamhetsanläggning Tuve GA:101 tillsammans med Brf Äppelbloms och Brf Kärnhusets fastigheter. Dessutom ingår föreningens fastighet i Tuve GA:105 och Tuve GA:109 tillsammans med Brf Äppelbloms, Brf Kärnhusets och Trollängens fastigheter. Gemensamhetsanläggningarna omfattar bland annat parkeringsplatser, gata, gångväg, lekplats samt komplementbyggnader.

Fastighetsförsäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkrings AB. Försäkringen inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnader och ytor

Bostadsyta: 2 946 kvm

Markareal: 5 287 kvm

Lägenhetsförteckning

1 rum och kök	18 lägenheter
2 rum och kök	18 lägenheter
3 rum och kök	12 lägenheter
4 rum och kök	6 lägenheter
Totalt antal lägenheter	54 lägenheter

[Handwritten signature]

2

Föreningen har god ekonomi och utöver den budgeterade amorteringen på 389 000 kr har ytterligare 490 000 kr amorterats av på föreningens lån i december 2018. Då föreningen är miljöcertifierad kan vi få så kallade gröna lån hos Nordea vilket innebar att vi får en ränterabatt och att våra räntekostnader kommer att sänkas från och med januari 2019.

Föreningens ekonomi

I föreningens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader varför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2018 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter 781 kr/kvm BOA.

Bredband, telefoni och TV

I föreningens månadsavgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Bostadsrättstillägg

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten. Förbrukningen mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgifter, kr/kvm BOA	781	-
Driftkostnader, kr/kvm BOA	-	-
Räntekostnad, kr/kvm BOA	-	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	-	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	47	-
Fastighetslån	43 068 000	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	926 020	-
Yttre underhållsfond	-	-
Nettoomsättning	1 971 478	-
Resultat efter finansiella poster	-442 397	-
Soliditet, %	74	69

*- Kostnadsutfallet 2018 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	121 830 000	-	-6 531
Disposition enl årsstämmbeslut			
Årets resultat			-442 397
Belopp vid årets slut	121 830 000	-	-448 928

40

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 531
årets resultat	-442 397
Totalt	-448 928
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	137 000
balanseras i ny räkning	-585 928
Summa	-448 928

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

P

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			
Nettoomsättning	1	1 971 478	-
Övriga rörelseintäkter	2	140 355	-
Summa rörelseintäkter		2 111 833	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-788 443	-
Personalkostnader	4	-59 791	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 368 417	-
Summa rörelsekostnader		-2 216 651	-
Rörelseresultat		-104 818	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 579	-
Summa finansiella poster		-337 579	-
Resultat efter finansiella poster		-442 397	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-442 397	-
Skatter			
Årets resultat		-442 397	-

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 april t.o.m. den 31 december 2018.

Resultaträkningen 2018 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende amortering samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 31 mars 2018, med 108 000 kronor och täckning av tidigare underskott med 6 531 kronor.

P

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	164 356 650	34 462 067
Pågående nyanläggningar	7	-	114 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		164 356 650	148 462 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		164 356 650	148 462 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 647	57 691
Övriga fordringar		522	3 678 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 540	116 782
Summa kortfristiga fordringar		165 709	3 852 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		559 741	23 289 679
Summa kassa och bank		559 741	23 289 679
Summa omsättningstillgångar		725 450	27 142 179
SUMMA TILLGÅNGAR		165 082 100	175 604 246

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		121 830 000	121 830 000
Summa bundet eget kapital		121 830 000	121 830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 531	-6 531
Årets resultat		-442 397	-
Summa fritt eget kapital		-448 928	-6 531
Summa eget kapital		121 381 072	121 823 469
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 581 000	43 508 000
Summa långfristiga skulder		42 581 000	43 508 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	487 000	387 000
Förskott från kunder		232	400
Leverantörsskulder		281 548	9 548 271
Skatteskulder		-	27 840
Övriga kortfristiga skulder		28 442	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	322 806	309 266
Summa kortfristiga skulder		1 120 028	10 272 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 082 100	175 604 246

P

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		
Resultat efter finansiella poster	-442 397	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 368 417	-
	<u>926 020</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	926 020	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 686 791	-2 163 290
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-9 252 749	6 911 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-4 639 938	4 747 871
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 263 000	-67 500 000
Avyttring av finansiella tillgångar		9 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 263 000	-67 490 018
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser		121 830 000
Upptagna lån		43 895 000
Amortering av låneskulder	-827 000	-82 163 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-827 000	83 561 070
Årets kassaflöde	-22 729 938	20 818 923
Likvida medel vid årets början	23 289 679	2 470 756
Likvida medel vid årets slut	559 741	23 289 679

3

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen

7

kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 63 333 659 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheterna till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 1 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	1 725 880	-
Hyror, övriga objekt	102 800	-
Individuellt uppmätt förbrukning varmvatten	142 798	-
	1 971 478	-

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från entreprenören	114 531	-
Administrativ avgift vid andahandsuthyrning	8 323	-
Pant-, överlåtelse- och kravavgifter	17 495	-
Övriga intäkter	6	-
Summa	140 355	-

Not 3 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	108 677	-
Markskötsel	45 388	-
Snöröjning	5 385	-
Gemensamhetsanläggning GA101	71 321	-
El	134 305	-
Fjärrvärme	111 167	-
Vatten	28 191	-
Avfallshantering	19 848	-
Fastighetsförsäkring	28 872	-
KabelTV, bredband	124 536	-
Förvaltningskostnader	72 784	-
Föreningsaktiviteter	1 561	-
Övriga kostnader	36 408	-
	788 443	-

27

Not 4 Medelanstalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvode, inklusive sociala avgifter.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	1 368 417	-
Summa	1 368 417	-

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 462 067	34 462 067
-Nyanskaffningar	17 263 000	
-Omklassificeringar	114 000 000	-
	165 725 067	34 462 067
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 368 417	-
	-1 368 417	-
Redovisat värde vid årets slut	164 356 650	34 462 067
varav mark	34 462 067	34 462 067
Taxeringsvärde, mark	7 360 000	6 960 000
Taxeringsvärde, byggnad	41 000 000	-
	48 360 000	6 960 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 330 018 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	114 000 000	46 500 000
Investeringar		67 500 000
Omklassificeringar	-114 000 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	114 000 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	9 982
-Försäljning	-	-9 982
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Dotterbolaget Botan Nord Ekonomisk förening, 769617-9618, Göteborg har såldes under 2017 för likvidering.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	38 506	34 886
Ekonomisk förvaltning	19 165	18 550
Ind. uppmätta förbrukningar av varmvatten	27 357	10 124
Telia Triple Play	41 512	-
Fordran på entreprenören som kommer ingå i avräkning	-	53 222
	126 540	116 782

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, ränta 1,300 %, ffd 2021-11-17	14 444 150	14 632 700
Nordea, ränta 0,800 %, ffd 2019-11-13	14 631 150	14 631 150
Nordea, ränta 0,718 %, ffd 2019-12-30	6 996 350	14 631 150
Nordea, ränta 0,848 %, ffd 2022-12-28	6 996 350	-
	43 068 000	43 895 000
Amortering under nästa år	-487 000	-387 000
Redovisat värde vid årets slut	42 581 000	43 508 000

Av föreningens lån förfaller 21 627 500 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	43 895 000	43 895 000
	43 895 000	43 895 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutaviserade avgifter och hyror	208 230	226 612
Revisionsarvode	20 000	16 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	24 979	20 194
Upplupna räntekostnader	2 992	2 964
Upplupen elkostnad	9 434	-
Upplupen kostnad för fastighetsskötsel	5 824	5 700
Upplupen kostnad för renhållning	51 347	-
Upplupen kostnad för bredband	-	12 140
Upplupna styrelsearvoden	-	18 994
Övriga upplupna kostnader	-	6 662
Redovisat värde vid årets slut	322 806	309 266

Handwritten mark

Underskrifter

Göteborg 2019 - 05-11



Emma Frick
Styrelseordförande



In-Anna Knutsdotter



Anna Wallin



Viktor Bengtzing



Jan Olofsson



Fredrik Tidblad



Amila Kasum

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-14



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildapeln i Hildedal, org.nr. 769624-6516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildapeln i Hildedal för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vildapeln i Hildedal för räkenskapsåret 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:

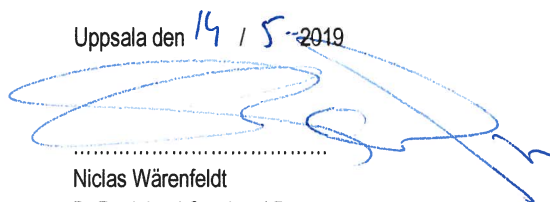
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 14 / 5 -2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor