



Årsredovisning 2017

Brf Videgården 1

Org. 769621-2658

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Täppgränd 101, 121 33 Enskededalen

Mail: videgarden1@gmail.com

www.videgarden1.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Dalen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2011-03-24.

Föreningens fastighet består av en huskropp med 4-5 våningar med källare, en huskropp med 2-3 våningar samt en 1-våningsbyggnad med tvättstuga och föreningslokal, på adress Tappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 329,5 kvm, varav 9 254,5 kvm utgör lägenhetsyta och 75 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kök
- 1 st 1,5 rum och kök
- 36 st 2 rum och kök
- 41 st 3 rum och kök
- 24 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 89 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Föreningen har en lokal som används som möteslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Fönsterrenovering	2016-2017
Målning av valv & portaler	2016
Inställning värmesystem	2016
Byte ytterbelysning utanför gården	2016
Spolning avloppsstammen	2014
Nytt styr- och reglersystem Energianalys/kartläggning	2012
Spolning av de nedre avloppsstammarna har genomförts	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-25. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen ingår som delägare i samfälligheten Dalen.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 126 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som utträtt under året är 17. Medlemsantalet i

[Handwritten signatures and initials]

föreningen vid årets slut är 130. Under året har 9 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Renée Kuhn	ledamot/ordf.
Lars Jonsson	ledamot/vice ordf.
Anette Otterstadh	ledamot/kassör
Aina Ehde	ledamot
Roger Bergmark	ledamot
Anders Sundblad	ledamot
Anders Lindevall	suppleant
Göran Syberg	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed, BoRevision AB valts.

Valberedningen består av Carola Karlsson, Kerstin Ruiz, Vesna Lindevall, Bosse Nilsson och Karl Johan Englund varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen slutfördes under första kvartalet 2017.

Tilläggsisolering av vindarna utfördes under första delen av 2017.

Under hösten 2017 reparerades och målades taken på fastigheten.

Trasiga hänggrännor och stuprör byttes och nya renskoppar monterades.

OVK genomfördes och godkändes.

Styrelsen har hanterat flera vattenskador under året.

Föreningen har bytt entreprenör för sommar och vinterunderhåll.

Föreningens resultat för år 2017 är -2 253 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 002 Kkr. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och främst genomförda underhåll på fastigheten i form av reparation och målning av tak.

Kostnader för fjärrvärme har under året varit lägre än föregående år med ca 45 Kkr.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2017 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 2 381 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 128 Kkr. Föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 149 Kkr. Anledningen till underskottet beror främst på större kostnader för reparationer och målning av tak i fastigheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 372 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 2 780 Kkr. Totalt har föreningen lagt ner 1 259 Kkr i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 1 % fr.o.m. 1 mars 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering 20 % av kostnaden, resterande aktiverat under komponenten fönster	205
Rep & målning tak	931
OVK	184

Planerat underhållsbehov. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Underhåll hyresrätter	2018
Byte takfönster på läghusen	2018
Översyn avloppsrör i kulvertarna	2018
Byte av kulvertventiler för ingående vatten	2018

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 816 573	15 410 016	1 715 055	-5 627 166	-1 001 583	104 312 895
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			390 000	-390 000		0
Ianspråktagande yttre fond			-242 844	242 844		0
Balanseras i ny räkning				-1 001 583	1 001 583	0
Upplåtelse	788 100	1 991 900				2 780 000
Årets resultat					-2 252 827	-2 252 827
Belopp vid årets utgång	94 604 673	17 401 916	1 862 211	-6 775 905	-2 252 827	104 840 068

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	6 482	6 201	6 063	6 113	6 002
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 253	-1 002	-46	-628	-625
Soliditet, %	65	65	64	56	55
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	552	541	541	531
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 098	7 158	7 727	9 609	10 032
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 436	12 437	12 453	12 453	12 453
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,39	1,56	2,21	3,25	3,71
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,4	35,4	37,5	43,7	45,5

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 775 905
Årets resultat	<u>-2 252 827</u>
	-9 028 732
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	390 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-1 146 417
I ny räkning överföres	<u>-8 272 315</u>
	-9 028 732

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. 

As G
DL

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 993 759	6 006 870
Övriga rörelseintäkter	3	488 493	193 921
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 482 252	6 200 791
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-5 046 152	-3 413 018
Övriga externa kostnader	5	-347 870	-393 724
Personalkostnader	6	-211 201	-209 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 381 201	-2 296 192
Summa rörelsens kostnader		-7 986 424	-6 312 725
Rörelseresultat		-1 504 172	-111 934
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 708	2 345
Räntekostnader		-750 363	-891 994
Summa finansiella poster		-748 655	-889 649
Resultat efter finansiella poster		-2 252 827	-1 001 583
Årets resultat		-2 252 827	-1 001 583

AS G
AKA BB
DK

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	152 533 613	152 684 435
Pågående nyanläggning	8	0	971 374
Summa materiella anläggningstillgångar		152 533 613	153 655 809
Summa anläggningstillgångar		152 533 613	153 655 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 489	49 368
Övriga fordringar		8 457	3 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	432 942	82 210
Summa kortfristiga fordringar		465 888	134 826
Kassa och bank		7 029 709	5 658 144
Summa omsättningstillgångar		7 495 597	5 792 970
SUMMA TILLGÅNGAR		160 029 210	159 448 779

As 4
VAGH
DH

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 006 589	109 226 589
Yttre fond		1 862 211	1 715 055
Summa bundet eget kapital		113 868 800	110 941 644
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-6 775 905	-5 627 166
Årets resultat		-2 252 827	-1 001 583
Summa ansamlad förlust		-9 028 732	-6 628 749
Summa eget kapital		104 840 068	104 312 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	54 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder		54 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		280 045	289 604
Aktuell skatteskuld		9 008	6 638
Övriga skulder		0	6 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	900 089	833 468
Summa kortfristiga skulder		1 189 142	1 135 884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 029 210	159 448 779

As 4
D
D

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 504 172	-111 934
Avskrivningar	2 381 201	2 296 192
Erhållen ränta mm	1 708	2 345
Erlagd ränta	-750 363	-891 994
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	24 879	-6 858
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-355 941	51 350
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-9 559	204 240
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	62 817	-201 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-149 430	1 342 136
Investeringsverksamheten		
Fönsterrenovering	-818 624	0
Pågående fönsterrenovering	0	-971 374
Takrenovering	-440 381	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 259 005	-971 374
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	788 100	347 970
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 991 900	1 587 030
Upptagna långfristiga lån	0	10 000 000
Amortering långfristiga lån	0	-14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 780 000	-2 065 000
Förändring av likvida medel	1 371 565	-1 694 236
Likvida medel vid årets början	5 658 144	7 352 381
Likvida medel vid årets slut	7 029 709	5 658 144

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponent	Andel %	Avskrivning år
Stomme grund	30	100
Stomkoml innerväggar	19	100
Yttertak	2	12
Fasad	5	25
Fönster	3	35
EI	8	36
Värme,sanitet,VVS	12	25
Ventilation	2	15
Hiss	2	24
Inre UH	10	20
Styr och övervak	1	15
Rest	6	98

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. X

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	4 182 873	4 146 474
	Hyresintäkter bostäder	1 751 552	1 798 570
	Hyresintäkter lokaler	6 000	3 700
	Bredbandsavgift	10 580	11 040
	Övriga ersättningar från hyresgäster	20 073	25 843
	Övriga intäkter	22 681	21 242
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 993 759	6 006 869
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättning vattenskador	488 493	191 281
	Övriga rörelseintäkter	0	2 640
	Summa övriga rörelseintäkter	488 493	193 921
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	347 555	305 881
	Städ och entrémattor	111 917	110 688
	Snöröjning och sandning	49 527	78 776
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	184 251	0
	Reparationer, förbrukningsmatr & inventarier	667 137	487 002
	Underhåll	1 146 417	491 841
	Fastighetsel	243 867	234 200
	Fjärrvärme	994 516	1 039 886
	Vatten och avlopp	230 683	207 686
	Försäkringsärenden vattenskada	585 687	9 335
	Sophämtning	112 800	103 887
	Kabel-TV och bredband	70 926	70 460
	Försäkringspremier	125 176	121 927
	Fastighetsskatt/avgift	142 020	136 944
	Övriga driftkostnader	33 673	14 505
	Summa driftkostnader	5 046 152	3 413 018
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	177 554	167 200
	Konsultarvoden	26 315	33 566
	Revisionsarvode	24 875	25 500
	Styrelse- och medlemskostnader	22 795	32 541
	IT-tjänster	6 474	7 273
	Inkasso- & advokatkostnader	1 109	15 148
	Övriga försäljningskostnader	37 493	61 631
	Övriga externa kostnader	51 255	50 865
	Summa övriga externa kostnader	347 870	393 724

NOTER

Not 6 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	163 500	162 003
Sociala avgifter	47 701	47 788
Summa personalkostnader	211 201	209 791

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	159 014 227	158 716 851
Inköp	2 230 379	0
Omklassificeringar övergång till K3	0	297 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 244 606	159 014 226
Ingående avskrivningar	-6 329 792	-3 965 627
Omklassificeringar övergång till K3	0	-67 972
Årets avskrivningar	-2 381 201	-2 296 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 710 993	-6 329 791
Utgående redovisat värde	152 533 613	152 684 435
Redovisat värde byggnader	97 065 338	97 216 160
Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
Summa redovisat värde	152 533 613	152 684 435
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet varav byggnader:	130 000 000	130 000 000
	75 000 000	75 000 000

Not 8 Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	971 374	0
Inköp	1 259 005	971 374
Omklassificering fastighetsförbättring	-2 230 379	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	971 374
Utgående redovisat värde	0	971 374

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 322	19 781
Ekonomisk förvaltning	43 428	42 701
Förutbetald bredband/stadsnät	10 614	10 614
Sophämtning	26 000	0
Upplupen försäkringsersättning	316 611	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 967	9 114
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 942	82 210

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Lån Swedbank	12 000 000	12 000 000
Lån Stadshypotek	42 000 000	42 000 000
Summa långfristiga skulder	54 000 000	54 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank	2021-04-23	1,41	0	12 000 000
Stadshypotek	2018-01-02	1,05	0	10 000 000
Stadshypotek	2018-06-30	0,99	0	10 000 000
Stadshypotek	2019-09-01	2,07	0	10 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,28	0	12 000 000
Summa			0	54 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				54 000 000

Föreningen har lån med villkorsändring under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som planeras att amortera under 2018.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	469 406	464 708
Upplupna räntor	31 397	31 397
Upplupen fjärrvärme	148 175	149 786
Upplupen el	23 646	0
Övriga upplupna kostnader	227 465	187 577
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	900 089	833 468

NOTER

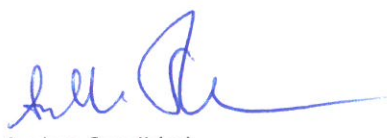
Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
Summa ställda säkerheter	88 000 000	88 000 000

Enskededalen 2018-04-09



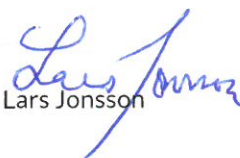
Renée Kuhn



Anders Sundblad



Anette Otterstadh



Lars Jonsson

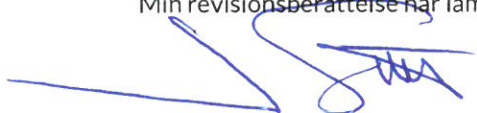


Aina Ehde



Roger Bergmark

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2018.



Jörgen Götehed
Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Videgården 1, org.nr. 769621-2658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Videgården 1 för år 2017.

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 2017 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 mina uttalanden ovan vill jag 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 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 Videgården 1 för år 2017 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 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.

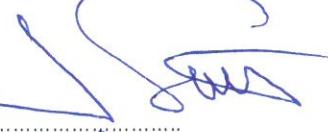
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att enligt föreningens stadgar ska avgifterna bestrida kostnader samt och avsättningar. Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott. I förvaltningsberättelsen förklarar styrelsen detta underskott och av kassaflödesanalysen kan det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten utläsas.

Stockholm den 13/4 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB