



Årsredovisning 2018

Brf Videgården 1

Org. 769621-2658

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Täppgränd 101, 121 33 Enskededalen

Mail: videgarden1@gmail.com

www.videgarden1.se

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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 Täppgränd 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
OVK-besiktning	2017
Rep & Målning tak	2017
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	2012

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-25. Beslut om nya stadgar har fattats på årsstämman 2018, dessa är ännu ej registrerade hos bolagsverket. 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 130 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 17. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i

föreningen vid årets slut är 133. Under året har 12 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-07 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

Till **revisor** har Joakim Mattson valts och Jörgen Götehed som revisorsuppleant.

Valberedningen består av Carola Karlsson, 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

Utbytt takfönster på låghusen.

Påbörjat arbetet med utbyte och renovering av avloppsrören i kulvertarna.

Hela fastigheten har stamspolats.

Möbler i träfflokalen har bytts ut.

Lekredskapen på gården har målats och renoverats.

Energideklaration.

Lås på sopnedkastet utomhus.

Hanterat vattenskador efter stamspolningen.

Inspekterat köken i hyresrätterna och påbörjat arbetet med offertförfrågningar på de åtgärder som behöver utföras.

Förhandlat räntor och lån.

Servicegenomgång av maskinerna i tvättstugan.

Påbörjat arbete med fläktaggregaten i höghusen.

Föreningens resultat för år 2018 är -820 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -2 253 Kkr. Förändringen beror främst på lägre driftkostnader med särskild vikt på kostnaden för reparationer och underhåll som var högre 2017.

Kostnader för fjärrvärme har under året varit högre än föregående år med ca 12 Kkr.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2018 ökat vilket beror på den högre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna höjdes den 1 mars 2018 med 1%.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte takfönster	132
Stamspolning	100
Lekredskap	30

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	Kostnad/Kkr.
Byte fläktaggregat	2019	2000
Byte avloppsstammarna i kulvertarna	2019	550
Byte stamventiler	2019	

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	94 604 673	17 401 916	1 862 211	-6 775 905	-2 252 827	104 840 068
Avsättning till yttre fond			390 000	-390 000		
Ianspråktagande yttre fond			-1 146 417	1 146 417		
Balanseras i ny räkning				-2 252 827	2 252 827	
Årets resultat					-820 409	-820 409
Belopp vid årets utgång	94 604 673	17 401 916	1 105 794	-8 272 315	-820 409	104 019 659

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	6 175	6 482	6 201	6 063	6 113
Resultat efter finansiella poster, kr	-820	-2 253	-1 002	-46	-628
Soliditet, %	65,4	65,5	65,4	63,6	56,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	559	552	552	541	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 098	7 098	7 158	7 727	9 609
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 436	12 436	12 437	12 453	12 453
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,40	1,39	1,59	2,21	3,26
Fastighetens belåningsgrad, % **	36,0	35,4	35,4	37,5	43,7

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 272 315
Årets resultat	-820 409
	<hr/>
	-9 092 724
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	390 000
Ur yttre fond ianspråktagas	0
I ny räkning överföres	-9 482 724
	<hr/>
	-9 092 724

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 026 831	5 993 759
Övriga rörelseintäkter	3	148 323	488 493
Summa rörelsens intäkter mm.		6 175 154	6 482 252
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 356 681	-5 046 152
Övriga externa kostnader	5	-288 675	-347 870
Personalkostnader	6	-209 449	-211 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 384 257	-2 381 201
Summa rörelsens kostnader		-6 239 062	-7 986 424
Rörelseresultat		-63 908	-1 504 172
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 566	1 708
Räntekostnader		-758 067	-750 363
Summa finansiella poster		-756 501	-748 655
Resultat efter finansiella poster		-820 409	-2 252 827
Årets resultat		-820 409	-2 252 827

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	150 149 356	152 533 613
Summa materiella anläggningstillgångar		150 149 356	152 533 613
Summa anläggningstillgångar		150 149 356	152 533 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 393	24 489
Övriga fordringar		11 541	8 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 308	432 942
Summa kortfristiga fordringar		123 242	465 888
Kassa och bank		8 784 662	7 029 709
Summa omsättningstillgångar		8 907 904	7 495 597
SUMMA TILLGÅNGAR		159 057 260	160 029 210

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	112 006 589	112 006 589
Yttre fond	1 105 794	1 862 211
Summa bundet eget kapital	113 112 383	113 868 800

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust	-8 272 315	-6 775 905
Årets resultat	-820 409	-2 252 827
Summa ansamlad förlust	-9 092 724	-9 028 732

Summa eget kapital

104 019 659 **104 840 068**

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	32 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder	32 000 000	54 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	22 000 000	0
Leverantörsskulder	449 490	280 045
Aktuell skatteskuld	11 384	9 008
Övriga skulder	62 881	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 846	900 089
Summa kortfristiga skulder	23 037 601	1 189 142

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

159 057 260 **160 029 210**

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseresultat	-63 908	-1 504 172
Avskrivningar	2 384 257	2 381 201
Erhållen ränta mm	1 566	1 708
Erlagd ränta	-758 067	-750 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 563 848	128 374
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	21 096	24 879
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	321 550	-355 941
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	169 445	-9 559
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-320 986	62 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 754 953	-149 430
Investeringsverksamheten		
Fönsterrenovering	0	-818 624
Takrenovering	0	-440 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 259 005
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	788 100
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	1 991 900
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	0
Amortering långfristiga lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 780 000
Förändring av likvida medel	1 754 953	1 371 565
Likvida medel vid årets början	7 029 709	5 658 144
Likvida medel vid årets slut	8 784 662	7 029 709

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. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 125 år, övriga komponenter skrivs av mellan 15-100 år.

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 1 337 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	4 235 752	4 182 873
	Hyresintäkter bostäder	1 741 065	1 751 552
	Hyresintäkter lokaler	0	6 000
	Bredbandsavgift	10 396	10 580
	Övriga ersättningar från hyresgäster	18 508	20 073
	Övriga intäkter	21 110	22 681
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 026 831	5 993 759

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättning vattenskador	139 023	488 493
	Övriga rörelseintäkter	9 300	0
	Summa övriga rörelseintäkter	148 323	488 493
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	320 174	347 555
	Städ och entrémattor	118 284	111 917
	Snöröjning och sandning	77 613	49 527
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	4 503	184 251
	Underhåll	263 458	1 146 417
	Reparationer, förbrukningsmateri & inventarier	293 050	667 137
	Fastighetsel	272 277	243 867
	Fjärrvärme	1 007 006	994 516
	Vatten och avlopp	228 668	230 683
	Försäkringsärenden vattenskada	279 468	585 687
	Sophämtning	106 568	112 800
	Kabel-TV och bredband	64 707	70 927
	Försäkringspremier	143 275	125 176
	Fastighetsskatt/avgift	144 396	142 020
	Övriga driftkostnader	33 234	33 672
	Summa driftkostnader	3 356 681	5 046 152
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	173 712	177 554
	Konsultarvoden	8 380	26 315
	Revisionsarvode	25 527	24 875
	Styrelse- och medlemskostnader	23 090	22 922
	IT-tjänster	9 319	6 474
	Inkasso- & advokatkostnader	1 542	1 109
	Övriga försäljningskostnader	0	37 493
	Övriga externa kostnader	47 105	51 128
	Summa övriga externa kostnader	288 675	347 870

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	163 500	163 500
	Sociala avgifter	45 950	47 701
	Summa personalkostnader	209 450	211 201

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	161 244 606	159 014 227
	Inköp	0	2 230 379
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 244 606	161 244 606
	Ingående avskrivningar	-8 710 993	-6 329 792
	Årets avskrivningar	-2 384 257	-2 381 201
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 095 250	-8 710 993
	Utgående redovisat värde	150 149 356	152 533 613
	Redovisat värde byggnader	94 681 082	97 065 338
	Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
	Summa redovisat värde	150 149 357	152 533 613
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet	130 000 000	130 000 000
	varav byggnader:	75 000 000	75 000 000

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	23 706	20 322
	Ekonomisk förvaltning	44 253	43 428
	Förutbetald bredband/stadsnät	3 734	10 614
	Sophämtning	26 000	26 000
	Upplupen försäkringsersättning	0	316 611
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 615	15 967
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 308	432 942

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Lån Swedbank	12 000 000	12 000 000
	Lån Stadshypotek	20 000 000	42 000 000
	Summa långfristiga skulder	32 000 000	54 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	villkorsändras 2019	Skuld per 2018-12-31
Stadshypoteket	2022-12-30	1,35		10 000 000
Stadshypoteket	2020-01-30	1,28		10 000 000
Stadshypoteket	2019-09-01	2,07	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2021-04-23	1,41		12 000 000
Swedbank	2019-06-28	0,54	10 000 000	10 000 000
Summa			22 000 000	54 000 000
Avgår kortfristig del				22 000 000
Summa långfristiga skulder				32 000 000


Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	415 959	469 406
	Upplupna räntor	54 197	31 397
	Upplupen fjärrvärme	0	148 175
	Upplupen el	0	23 646
	Övriga upplupna kostnader	43 690	227 465
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 846	900 089

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
Summa ställda säkerheter	88 000 000	88 000 000

Enskededalen 2019-03-24


Renée Kuhn


Anders Sundblad


Anette Otterstadh


Lars Jonsson


Aina Ehlde


Roger Bergmark

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2019.



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 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.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 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 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 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.

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 26 mars 2019

Jörgen Götehed

BoRevision AB