Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulf Lennart Janzén	Ledamot
Erik Anders Emanuel Nordfeldt	Ledamot
Per Robert Persson	Ledamot
Anneli Westerling Greer	Ledamot
Tobias Carl Bertil Vidderfjell	Ledamot
Viktor Bo Allan Borensved	Suppleant
Angelica Margareta Johansen	Suppleant
Anders Bengt Waldemar Lester	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden. 2

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB

Valberedning

Malin Hemström	Sammankallande
Erik Nordfeldt	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Årstadalsskolan 6	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

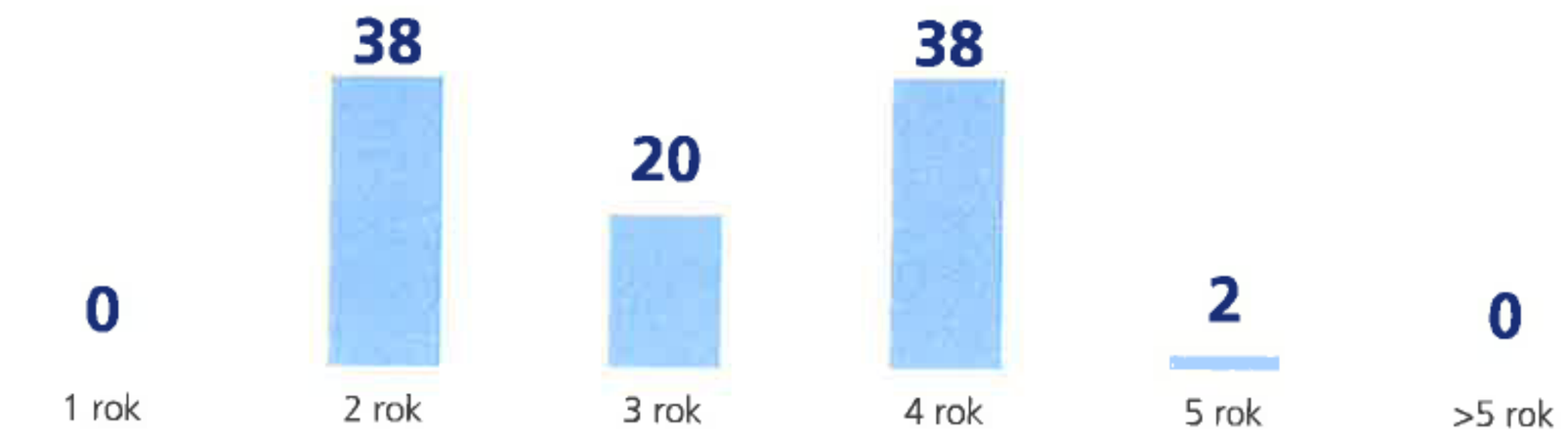
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 789 m², varav 7 304 m² utgör lägenhetsyta och 1 485 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

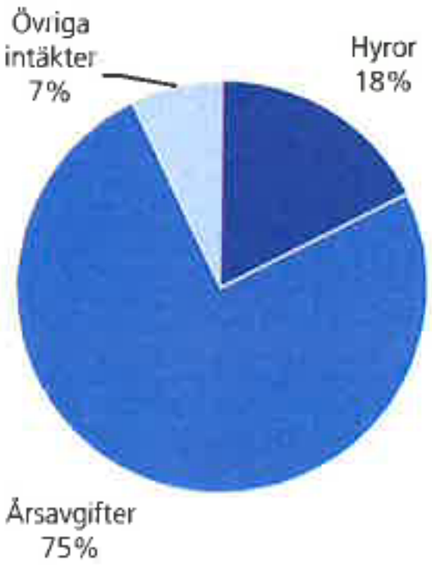
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Allgranth
Trapphusstädning	HSB Städ
Företagsförsäkring	Länsförsäkringar

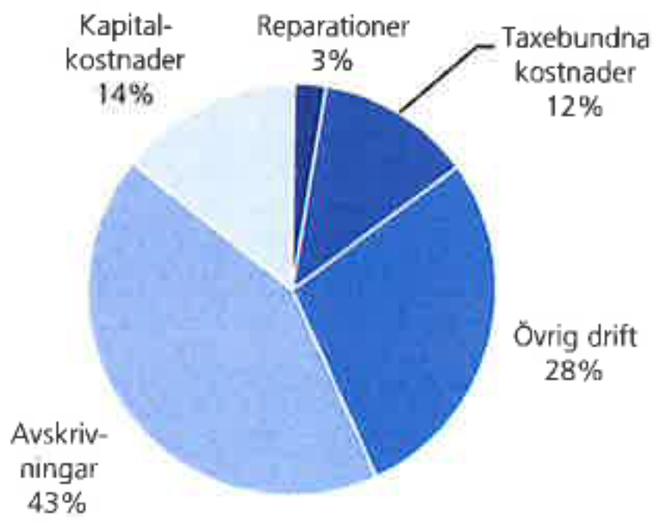
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2035.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 637 079**	**2 417 149**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 069 145	6 069 837
Finansiella intäkter	50	-284
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 930
Ökning av kortfristiga skulder	109 217	0
	6 178 412	**6 082 483**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 450 731	3 301 202
Finansiella kostnader	1 116 682	1 324 640
Ökning av kortfristiga fordringar	3 553	0
Minskning av långfristiga skulder	1 713 766	202 328
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 383
	6 284 732	**4 862 553**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 530 759**	**3 637 079**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-106 320**	**1 219 930**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

JM har färdigställt arbetet med innergården.

Garantitiden har gått ut under året och det har därför förts dialog med JM och utförts besiktningar för att säkerställa att de uppfyllt sina skyldigheter gällande garantiärenden .

Tillsammans med Brf Liljeholmshöjden har gemensamhetsanläggningen för garage och soprum har bildats, och de första mötena hållits. Vi kommer bland annat jobba med att ta fram gemensam administration av inpasseringssystemet, och ta fram gemensamt avtal för garagestädning och köhantering.

Det gynnsamma ränteläget har medgett en extraamortering, och genom omläggning av lån har räntekostnaderna sänkts ytterligare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelser under året: 13 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 162
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	625	624	624	621
Lån/m² bostadsrättsyta	8 678	8 913	8 941	9 035
Elkostnad/m² totalyta	43	37	27	25
Värmekostnad/m² totalyta	49	49	62	71
Vattenkostnad/m² totalyta	13	13	12	13
Kapitalkostnader/m² totalyta	127	151	172	226
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 778	-1 837	-2 240	-2 384
Nettoomsättning (tkr)	6 042	6 027	6 007	5 793

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 304 m² bostäder och 1 485 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	192 832 000	0	0	192 832 000
Upplåtelseavgifter	130 588 000	0	0	130 588 000
Fond för yttre underhåll	936 255	182 600	-22 395	776 050
S:a bundet eget kapital	**324 356 255**	**182 600**	**-22 395**	**324 196 050**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 561 615	-182 600	-1 814 146	-7 564 869
Årets resultat	-1 778 470	-1 778 470	1 836 541	-1 836 541
S:a ansamlad förlust	**-11 340 085**	**-1 961 070**	**22 395**	**-9 401 410**
S:a eget kapital	**313 016 170**	**-1 778 470**	**0**	**314 794 640**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 778 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 379 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 600
summa balanserat resultat	**-11 340 085**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	58 625
att i ny räkning överförs	**-11 281 460**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 042 145	6 026 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 000	43 200
Summa rörelseintäkter		**6 069 145**	**6 069 837**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 133 518	-2 954 704
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 566	-230 270
Personalkostnader	Not 6	-119 647	-116 228
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 280 252	-3 280 252
Summa rörelsekostnader		**-6 730 983**	**-6 581 454**
RÖRELSERESULTAT		**-661 838**	**-511 617**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	-284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 116 682	-1 324 640
Summa finansiella poster		**-1 116 632**	**-1 324 924**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 778 470**	**-1 836 541**
ÅRETS RESULTAT		**-1 778 470**	**-1 836 541**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	373 809 740	377 089 992
Summa materiella anläggningstillgångar		**373 809 740**	**377 089 992**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**373 809 740**	**377 089 992**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 173	2 173
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 581 315	3 685 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	386 612	384 059
Summa kortfristiga fordringar		**3 970 100**	**4 071 317**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		22 509	24 059
Summa kassa och bank		**22 509**	**24 059**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 992 609**	**4 095 376**
SUMMA TILLGÅNGAR		**377 802 349**	**381 185 368**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		323 420 000	323 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	936 255	776 050
Summa bundet eget kapital		**324 356 255**	**324 196 050**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 561 615	-7 564 869
Årets resultat		-1 778 470	-1 836 541
Summa fritt eget kapital		**-11 340 085**	**-9 401 410**
SUMMA EGET KAPITAL		**313 016 170**	**314 794 640**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 215 665	51 690 710
Summa långfristiga skulder		**50 215 665**	**51 690 710**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 170 520	13 409 241
Leverantörsskulder		234 656	127 693
Skatteskulder		144 000	144 000
Övriga skulder		271 800	265 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	749 538	753 607
Summa kortfristiga skulder		**14 570 514**	**14 700 018**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**377 802 349**	**381 185 368**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	4 564 898	4 560 808
Hyror garage moms	26 400	24 200
Hyror garage	1 035 113	1 022 793
Bredbandsintäkter	258 940	258 720
Varmvattenintäkter	148 350	146 750
Avgift andrahandsuthyrning	8 338	13 246
Öresutjämning	105	119
	6 042 145	**6 026 637**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	27 000	43 200
	27 000	**43 200**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	109 232	108 154
Fastighetsskötsel beställning	41 020	28 140
Fastighetsskötsel gård entreprenad	76 696	75 656
Fastighetsskötsel gård beställning	24 590	0
Snöröjning/sandning	50 058	41 835
Städning entreprenad	58 964	77 556
Städning enligt beställning	6 737	8 000
Mattvätt/Hyrmattor	8 036	7 892
Hissbesiktning	8 229	0
Myndighetstillsyn	10 170	2 220
Garage	7 000	0
Gård	2 978	720
Serviceavtal	68 606	39 564
Förbrukningsmateriel	8 665	11 570
Brandskydd	0	73 234
	480 981	**474 541**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	20 520	4 150
Gemensamma utrymmen	1 125	12 500
Tvättstuga	11 031	1 400
Entré/trapphus	6 445	2 750
Lås	8 556	6 593
VVS	3 843	8 993
Värmeanläggning/undercentral	22 529	9 347
Ventilation	2 400	61 516
Elinstallationer	27 173	1 463
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 909	0
Hiss	37 354	3 981
Garage/parkering	25 483	10 388
Vattenskada	17 325	18 672
	189 693	**141 753**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	22 395
Ventilation	55 249	0
Garage/parkering	3 376	0
	58 625	**22 395**
Taxebundna kostnader		
El	374 320	326 679
Värme	429 823	428 789
Vatten	117 241	112 032
Sophämtning/renhållning	26 259	32 420
Grovsopor	0	10 000
	947 643	**909 920**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 776	55 738
Tomträttsavgäld	1 060 528	1 060 528
Bredband	261 272	217 830
	1 384 576	**1 334 096**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**72 000**	**72 000**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 133 518**	**2 954 704**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	2 251	1 501
Tele- och datakommunikation	7 473	50 435
Inkassering avgift/hyra	1 700	850
Revisionsarvode extern revisor	30 813	35 963
Föreningskostnader	8 703	7 544
Förvaltningsarvode	119 426	115 122
Administration	3 954	11 020
Konsultarvode	18 165	2 838
Föreningsavgifter	5 082	4 997
	197 566	**230 270**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	90 998	88 498
Sociala kostnader	28 649	27 730
	119 647	**116 228**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	3 280 252	3 280 252
	3 280 252	**3 280 252**

Not 8 BYGGNADER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	390 350 000	390 350 000
Utgående anskaffningsvärde	**390 350 000**	**390 350 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13 260 008	-9 979 756
Årets avskrivningar enligt plan	-3 280 252	-3 280 252
Utgående avskrivning enligt plan	**-16 540 260**	**-13 260 008**
Planenligt restvärde vid årets slut	**373 809 740**	**377 089 992**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 200 000	143 200 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
	210 200 000	**210 200 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	203 000 000	203 000 000
Lokaler	7 200 000	7 200 000
	210 200 000	**210 200 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	73 065	72 065
Klientmedel hos SBC	3 508 250	3 613 020
	3 581 315	**3 685 085**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	59 695	57 349
Tomträttsavgäld	265 132	265 132
Bredband	43 545	43 545
Fastighetsskötsel	18 240	18 033
	386 612	**384 059**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	776 050	593 450
Reservering enligt stadgar	182 600	182 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-22 395	0
Vid årets slut	**936 255**	**776 050**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	2,340 %	12 984 029	12 984 029	2019-04-25
Handelsbanken	1,590 %	13 013 665	13 068 205	2020-06-30
Handelsbanken	1,250 %	12 997 541	13 129 497	2021-06-30
Handelsbanken	1,390 %	11 640 935	13 168 205	2023-06-30
Handelsbanken	1,350 %	12 750 015	12 750 015	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		**63 386 185**	**65 099 951**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 170 520	-13 409 241	
		50 215 665	**51 690 710**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 453 705 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	45 469	36 531
Värme	56 002	61 059
Extern revisor	30 000	31 000
Arvoden	47 800	44 800
Sociala avgifter	15 000	14 000
Ränta	53 170	53 170
Avgifter och hyror	498 910	513 047
Snöröjning	3 187	0
	749 538	**753 607**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade. 2

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 4 2019

Ulf Lennart Janzén
Ledamot

Erik Anders Emanuel Nordfeldt
Ledamot

Per Robert Persson
Ledamot

Anneli Westerling Greer
Ledamot

Tobias Carl Bertil Vidderfjell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2019
BDO Mälardalen AB

Matz Ekman
Aukoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrätts-föreningen Vinbäret 1,
org.nr 769619-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2019

BDO Mälardalen AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor