

Årsredovisning

för

BRF Vätan 1

769601-5291

Räkenskapsåret

2018

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Styrelsen för BRF Vätan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanentboende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Vätan 1 registrerades hos Bolagsverket 1996-06-06. Samtidigt registrerades en ekonomisk plan. Nuvarande ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket 2005-09-20. Därefter har föreningen genom beslut på ordinarie årsmöte den 13 maj 2007 samt på extra årsmöte den 18 september 2007 antagit ny lägenhetsredovisning med justerade andelstal. Detta till följd av att två nya vindslägenheter byggts.

Brf Vätan 1 är en äkta bostadsrättsförening.

Beskrivning av fastigheten

Föreningens fastighet, Vätan 1, är upplåten med äganderätt och belägen i Stockholms kommun på Regeringsgatan 76/78 och David Bagares gata 14.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vätan 1	1996	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten innehåller 40 bostadslägenheter om ca 3 199 m², varav 39 upplåts med bostadsrätt. Hyresrätten är 51 m². Lokalarean är 1 535 m² varav en stor andel är belägen i övre och nedre källarplan. I nedre källarplanet finns ett garage om 450 m². Tomtarean är 1 117 m².

Byggnaden uppfördes 1928 och består av ett flerbostadshus i 8 våningar, varav bottenvåning med lokaler och två källarplan med garage och lokaler. En genomgripande renovering av huset skedde 1981/1982 när stammar för vatten och avlopp (såväl vertikala som horisontella) samt elstigare byttes. I samband med detta renoverades även allmänna utrymmen, fasaden och delar av taket.

Under 2006 och 2007 upplåts råvinden över Regeringsgatan 76 och 78 med bostadsrätt och två nya bostadslägenheter byggdes.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 39 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Antal medlemmar 2018-01-01:	59
Tillkommande medlemmar under 2018:	0
Avgående medlemmar under 2018:	-2
Antal medlemmar 2018-12-31:	57

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift

debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Lägenheter

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	21	10	2	4

Därutöver finns en hyreslägenhet om 2 rokv.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaden har löpande underhållits och är i gott skick.

Förvaltning

Styrelsen har under året i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BoTema Fastighets AB och i den tekniska förvaltningen av Saltsjöstaden Förvaltning. Städning har skötts av ProMiljö Service.

Övriga avtal

Bredband: Ownit (ingår i avgiften)

TV: ComHem (grundutbud ingår i avgiften)

Hisskötsel: Kone

Förtroendevalda

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

Karin Rosander	Ordförande
Elisabeth Jacobson	Ledamot
Jonas Linnander-Manfred	Ledamot
Erik Kempe	Ledamot
Lars Henriksson	Ledamot
Johan Östblom	Suppleant
Lars-Jakob von Knorring	Suppleant

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 22 maj 2018.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Auktoriserad revisor
Maria Resare	Revisorssuppleant

Valberedning

Christina Winter	Valberedning (sammankallande)
Louise Christoffersson	Valberedning
Nils Axdorph	Valberedning

Utförda investeringar och underhållsarbeten

De senare årens större renoveringsarbeten och ärenden:

2010

- Byte av värmeväxlare.
- Byte av radiatorventiler.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), energibesiktning samt radonmätning.
- Byte av elcentral.

2011

- Brandgenomgång samt installation av rökkänsliga brandvarnare.
- Ventilationskontroll.
- Besiktning av innergård.
- Snörasgaller på taket mot Regeringsgatan.

2012

- Installation av säkerhetsdörrar till lägenheter.
- Rum för barnvagnar i entrén till Regeringsgatan 78.

2013

- Reparation av terrasser till vindslägenheterna i Regeringsgatan 78.

2015

- Ny fasadputs på gårdssidan.
- Renovering av plåttak samt byte av värmekablar på tak.
- Byte av kranar och ventiler mm i källaren.

2016

- Byte av entréportar mot Regeringsgatan.

2017

- Installation av nytt passagesystem.
- Uppgradering av bredbandet till en högre hastighet.
- Reparation av terrasser till vindslägenhet i Regeringsgatan 78.

n

ES *off* *GL* *4th*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Balkonger mot gården har börjat byggas. Detta genomförs i ett separat projekt som de aktuella medlemmarna driver. Föreningen har således inga kostnader för detta, förutom för fönsterventilerna som är en fastighetsgemensam angelägenhet. I samband med balkongbygget kapas en skorsten som inte används och en altandörr repareras.

Giljotiner har installerats i de två stora utgående avloppsstammarna. Dessa förhindrar råttor att ta sig in i avloppssystemet och vidare in i fastigheten.

Drift och underhåll

Löpande underhåll av gemensamhetsytor samt utrustning.
Vårstädning av gård och gemensamhetsutrymmen.

Löpande kamerala ärenden

Regelbundna kontakter med föreningens ekonomiska förvaltare Botema Fastighets AB.
Ekonomisk rapportering från förvaltare.
Regelbundna kontakter med föreningens tekniska förvaltare Saltsjöstaden Förvaltning.
Fakturahantering.
Förhandlingar med hyresgäster om hyreskontrakt och andra åtaganden.
Kontakter med medlemmar om andrahandsuthyrningar m.m.
Kontakter med mäklare och intressenter i samband med lägenhetsförsäljningar.
Antagning av nya medlemmar.
Kontakter med medlemmar om ombyggnader, reparationer m.m.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

n

ES
GZ
fu

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 186	3 157	3 145	3 157	3 158
Resultat efter fin. poster (tkr)	129	-183	-656	-2 329	518
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	281	286	286	286	286
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 268	4 385	4 385	4 385	4 385
Soliditet (%)	77	79	80	79	81

Föreningens ekonomi

Årets resultat och ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningarna.

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under dem senaste fem åren.

Lån

Föreningen har 2 st lån hos Nordea Hypotek AB om sammanlagt 13 654 731 kr.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 337 kr per bostadslägenhet.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föreg års res	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	18 867 980	0		18 867 980
Uppskrivningsfond	37 167 140			37 167 140
Upplåtelseavgift	2 640 646			2 640 646
Fond för yttre UH	1 180 800		325 800	1 506 600
Balanserat resultat	-3 245 578	-182 640	-325 800	-3 754 018
Årets resultat	-182 640	182 640	128 992	128 992
Belopp vid årets utgång	56 428 348	0	128 992	56 557 340

Handwritten signatures in blue ink, including "AP", "ES", "G", and "4/29".

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad förlust	-3 754 018
årets vinst	128 992
	-3 625 026

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	325 800
i ny räkning överföres	-3 950 826
	-3 625 026

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

20

ED *GH* *GL* *pa*

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 185 852	3 156 551
Övriga rörelseintäkter	2	13 432	11 614
Summa rörelseintäkter		3 199 284	3 168 165
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 449 351	-1 825 783
Driftkostnader	4	-804 735	-714 925
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-125 181	-104 448
Personalkostnader	6	-104 261	-93 965
Avskrivningar	8	-469 797	-478 637
Summa rörelsekostnader		-2 953 325	-3 217 759
RÖRELSERESULTAT		245 959	-49 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-80	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 887	-133 064
Summa finansiella poster		-116 967	-133 046
ÅRETS RESULTAT		128 992	-182 640

*Ej. H. L.
GL
per*

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	69 024 698	69 494 495
Summa materiella anläggningstillgångar		69 024 698	69 494 495

Summa anläggningstillgångar

69 024 698 69 494 495

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		701 574	117 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 918	103 343
Summa kortfristiga fordringar		752 492	220 965

Kassa och bank

Kassa och bank		4 048 227	1 530 979
Summa kassa och bank		4 048 227	1 530 979
Summa omsättningstillgångar		4 800 718	1 751 945

SUMMA TILLGÅNGAR

73 825 416 71 246 440

Ej *SH* *EL* *for*

Balansräkning Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		21 508 626	21 508 626
Uppskrivningsfond		37 167 140	37 167 140
Fond för yttre underhåll		1 506 600	1 180 800
Summa bundet eget kapital		60 182 366	59 856 566

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-3 754 018	-3 245 578
Årets resultat		128 992	-182 640
Summa ansamlad förlust		-3 625 026	-3 428 218
Summa eget kapital		56 557 340	56 428 348

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 654 731	13 804 731
Summa långfristiga skulder		13 654 731	13 804 731

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		730 900	164 044
Skatteskulder		12 012	18 623
Övriga skulder	7	2 403 946	107 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		466 487	723 253
Summa kortfristiga skulder		3 613 345	1 013 361

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 73 825 416 71 246 440 n

ES
H
G
A

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalhyresgästen och kvartalsvis för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmekabel	10 år
Vindsprojekt	20 år
Ombyggnad	20 år
Elcentral	133 år
Säkerhetsdörrar	10 år

Ej
H
A
P

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	897 631	900 483
Hyror bostäder	71 984	71 289
Garagepl ej moms	210 000	210 000
Hyror lokaler	1 854 671	1 974 779
Fast.skatt m moms	151 566	151 566
	3 185 852	3 308 117

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 863	4 475
Övriga ersättningar och intäkter	7 569	7 139
	13 432	11 614

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-576 034	-1 118 234
Markytor, trädgård	-10 823	-4 046
El	-120 034	-49 596
Värme	-450 507	-440 765
Vatten och avlopp	-215 701	-140 936
Sophämtning/renhållning	-76 252	-72 206
	-1 449 351	-1 825 783

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-82 216	-81 678
Obl besiktningkost OVK,hiss	-13 491	-2 619
Hisservice	-18 471	-22 240
Övriga fastighetskostnader	-25 547	-30 646
Fastighetsförsäkring	-71 538	-69 910
Kabel-tv	-26 214	-24 962
F-skötsel	-135 168	-104 966
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	-249 480	-248 600
Bredband	-85 941	-61 175
Entrémattor	-12 150	-11 763
Skadedjursinspektion Anticimex	-81 147	6 134
Sotning	-3 370	0
Balkong innergård	0	-62 500
	-804 733	-714 925

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EF", "JFF", "G", and "AN".

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsförvaltning	-66 042	-62 626
Möteskostnader	-12 610	-11 102
Bankkostnader	-2 394	-2 773
Föreningsavg	-4 719	-4 737
Revisionsarvoden	-19 568	-15 628
Porto	-807	0
Konsultarvoden	-6 381	-5 192
Ritnings- och kopieringskostn	0	-2 390
Porttelefon	-441	0
Advokat-/rättegångskostnader	-12 220	0
	-125 182	-104 448

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Föreningen har inga anställda		
Styrelsearvoden	-77 700	-71 500
Lagstadgade sociala avgifter	-23 711	-22 465
Lön	-2 850	0
	-104 261	-93 965

Not 7 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inbetalningar från medlemmar avseende balkongbygge	-2 275 258	0
Hysesdeposition	-13 124	-13 124
Övrig deposition	-5 400	-5 400
Personalskatt+ sociala avgifter	-1 750	0
Redovisningskonto för moms	-108 414	-84 948
Övriga kortfristiga skulder	0	-3 969
	-2 403 946	-107 441

Not 8 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-263 308	-263 308
Värmekabel	0	-8 840
Vindsprojekt	-15 315	-15 315
Ombyggnation	-88 068	-88 068
Elcentral	-5 606	-5 606
Säkerhetsdörrar	-97 500	-97 500
	-469 797	-478 637

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "EX", "fu", and "ll".

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	72 630 820	72 630 820
Utgående anskaffningsvärde	72 630 820	72 630 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 910 147	-4 646 839
Årets avskrivningar enligt plan	-263 308	-263 308
Utgående avskrivning enligt plan	-5 173 455	-4 910 147
Planenligt restvärde vid årets slut	67 457 365	67 720 673
Taxeringsvärde		
Byggnad	45 800 000	45 800 000
Mark	62 800 000	62 800 000
	108 600 000	108 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	19 600 000	19 600 000
	108 600 000	108 600 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 682 176	4 682 176
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 682 176	4 682 176
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 908 354	-2 693 025
Årets avskrivningar enligt plan	-206 489	-215 329
Utgående avskrivning enligt plan	-3 114 843	-2 908 354
Planenligt restvärde vid årets slut	1 567 333	1 773 822
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	21 657 365	21 920 673
Mark	45 800 000	45 800 000
Ombyggnad	1 567 333	1 773 822
	69 024 698	69 494 495

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek	0,823	2019-06-25	6 752 365	6 902 365
Nordea Hypotek	1,100	2020-05-13	6 902 366	6 902 366
			13 654 731	13 804 731
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 382 000	19 382 000
	19 382 000	19 382 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm 2019-04-24

Karin Rosander
Ordförande

Elisabeth Jacobson

4 la.

Jonas Linnander-Manfred

Erik Kempe

Lars Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-27

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vätan 1
Org.nr. 769601-5291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vätan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel 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 handlingar 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 handlingarna 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.

25

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vätan 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stocksund den 27 april 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor