



Årsredovisning

Brf Vitkålen 1

2016-09-01 – 2017-08-31

Org.nr 769611-8335

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

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, Vitkålen 1 i Solna kommun förvärvades 2005-06-15.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Jontorpsvägen 2-16 i Solna. Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7831 kvm, varav 7 656 kvm utgör lägenhetsyta och 175 kvm lokalyta. Parkeringar och garage tillhandahålls av Solna Stad, föreningen har inga egna platser.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
44 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 77 stycken upplåtna med bostadsrätt och 19 stycken med hyresrätt. Hyresrätterna består av 4 st 2 rum och kök (66 kvm), 11 st 3 rum och kök (81 kvm) och 4 st 4 rum och kök (97 kvm).

Föreningen har 10 uthyrda lokaler och förråd.

Försäkring för byggnaderna har föreningen tecknat hos Vardia försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring, samt särskild tilläggförsäkring för bostadsrätter för alla medlemmar.



Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till 2025. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning källare	2015
Hissbyte	2014
Trapp- och källarmålning	2013
Stambyte	2012
Energideklaration	2009
Fönster och balkonger	2007

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Brambeck's Fastighetsskötsel AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-09-26. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 101 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 102. Under året har fem överlåtelse skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

9

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-11-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Vetter	ordförande
Maria Althini	ledamot
Peter Eriksson	ledamot
Conny Lindström	ledamot
Per Nystedt	suppleant
Gun Åwall	suppleant

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Sanna Samuelsson och Mikael Ohlén, varav den förstnämnda är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Nu har vi varit tyngda i många år av renoveringar av balkonger och fönster, det stora stambytet, trapp- och källarmålning och alla hissar vi bytte. Vi har haft ett lugnt och sansat år, då vi bara har infört passersystemet för våra portar. En stor eloge till Michael Almér och Bhushan Soman som gjort ett stort jobb med att administrera igång-sättningen.



Inför utdelning av passerbrickor i styrelserummet. Gun, Maria och Bhushan.

Sedan vi ombildade till bostadsrättsförening har vi infört många förbättringar, som inte är så jättestora, men som kräver kontinuerlig skötsel. Som exempel kan vi nämna matavfallsinsamlingen, varmvatten- och elmätningen och den årliga kontrollen av rökkluckor. Ekonomin ska skötas med olika konton och räntor för att få bästa möjliga resultat. En ny kompetent städfirma har vi anlitat i år. Och vi har kvar våra snöskottare och fastighetsskötare.

Gunnar i 16, som varit adjungerad i styrelsen, har hjälpt till med råd och dåd under året. På arbetsdagen i maj slöt många upp och jobbade otroligt mycket och dessutom hade vi trevligt.

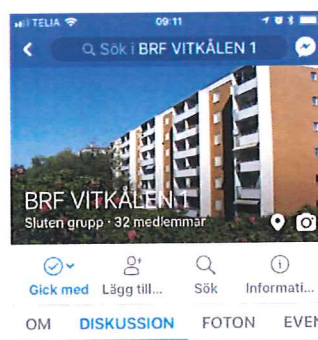


Gunnar, Vedrana, Bhushan och Gert i arbetstagen.



Trevligt hade vi också på vår försommarfest i juni.

Vi har blivit moderna och fått en egen Facebook-grupp i vilken vi uppmanar alla att gå med. Den heter förstås Brf Vitkålen 1.



Solna Stads planer på att bebygga marken runt vår förening har vi kraftigt protesterat emot. Vi har överklagat till förvaltningsdomstolen.



Vi har demonstrerat utanför Stadshuset

Vi har bjudit in politiker från de olika partierna till vår förening för att ge vår syn på byggnationen och vi har deltagit i kommunens samrådsmöte.

Den 23 november drabbades vi av en smärre katastrof; vi fick översvämning av avloppsvatten i våra källare på grund av ett stopp i kommunens avloppsrör utanför vår fastighet. Över 60 förråd och många andra utrymmen fick saneras. Det var mycket påfrestande.

I december sjöng vi tillsammans in julen och drack glögg vid vår vackra julgran på gården.



Föreningens resultat för räkenskapsåret är 821 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för föregående räkenskapsår som var 1 403 Kkr. Förändringen beror främst på införande av passersystem.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har ökat något jämfört med föregående år.

I resultatet för räkenskapsåret ingår avskrivningar med 1 407 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 2 228 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. 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 negativt kassaflöde med -3 020 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 8 025 Kkr och lagt ner 436 Kkr i investeringar. Utöver detta har föreningen upplåtit en lägenhet som har inbringat 3 250 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017/2018 beslutade föreningen om oförändrad avgift fr.o.m. 1 september 2017.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Källare och förråd	201

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, till detta samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År
Gårdsrenovering	2022
Fasadrenovering	2025

9

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 134 902	10 447 591	0	-7 206 488	1 402 699	74 778 704
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			389 424	-389 424		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				1 402 699	-1 402 699	
Upplåtelser	2 375 079	874 921				3 250 000
Årets resultat					820 854	820 854
Belopp vid årets utgång	72 509 981	11 322 512	389 424	-6 193 213	820 854	78 849 558

Flerårsöversikt

	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning, kr	6 100 273	6 140 517	6 049 098	5 997 493	5 839 231
Resultat efter finansiella poster, kr	820 854	1 402 699	-2 883 013	-5 064 887	-404 862
Soliditet, %	60	55	54	55	55
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	620	666	655	620
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 695	10 005	10 788	10 605	10 453
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 021	11 627	12 502	12 289	11 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,20	1,00	2,41	2,69	3,23
Fastighetens belåningsgrad, % **	41	47	46	46	46

* 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	-6 193 213
Årets resultat	<u>820 854</u>
	-5 372 359
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	389 424
I ny räkning överföres	<u>-5 761 783</u>
	-5 372 359

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.

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING

		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 040 453	6 140 516
Övriga rörelseintäkter	3	59 820	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 100 273	6 140 516
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 802 813	-2 372 180
Övriga externa kostnader	5	-254 726	-221 081
Personalkostnader	6	-143 272	-146 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 406 847	-1 403 461
Summa rörelsens kostnader		-4 607 658	-4 143 339
Rörelseresultat		1 492 615	1 997 177
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		16 608	11 184
Räntekostnader		-688 368	-605 663
Summa finansiella poster		-671 760	-594 479
Resultat efter finansiella poster		820 855	1 402 698
Årets resultat		820 855	1 402 698

BALANSRÄKNING

2017-08-31

2016-08-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7 127 824 490

129 175 316

Installationer

8 713 937

333 632

Summa materiella anläggningstillgångar

128 538 427

129 508 948

Summa anläggningstillgångar

128 538 427

129 508 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 221

15 487

Övriga fordringar

15 082

6 585

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 82 417

71 738

Summa kortfristiga fordringar

99 720

93 810

Kassa och bank

3 415 717

6 435 895

Summa omsättningstillgångar

3 515 437

6 529 705

SUMMA TILLGÅNGAR

132 053 864

136 038 653

BALANSRÄKNING

2017-08-31

2016-08-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 832 493

80 582 493

Yttre underhållsfond

389 424

0

Summa bundet eget kapital

84 221 917

80 582 493

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 193 212

-7 206 488

Årets resultat

820 854

1 402 699

Summa fritt eget kapital

-5 372 358

-5 803 789

Summa eget kapital

78 849 559

74 778 704

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

52 403 922

60 348 719

Summa långfristiga skulder

52 403 922

60 348 719

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

44 381

124 634

Leverantörsskulder

70 882

110 047

Aktuell skatteskuld

7 567

2 709

Övriga skulder

10 686

10 670

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

666 867

663 170

Summa kortfristiga skulder

800 383

911 230

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

132 053 864

136 038 653



KASSAFLÖDESANALYS

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 492 615	1 997 177
Justeringar för avskrivningar	1 406 847	1 403 461
Erhållen ränta mm	16 608	11 184
Erlagd ränta	-688 368	-605 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 227 702	2 806 159
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 266	-14 454
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-19 176	-3 997
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-39 165	-184 606
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	8 572	-661 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 191 199	1 942 018
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-436 326	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-436 326	0
Finansieringsverksamheten		
Inbet insatser och upplåtelseavgifter	3 250 000	0
Amortering långfristiga lån	-8 025 050	-49 147
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 775 050	-49 147
Förändring av likvida medel	-3 020 177	1 892 871
Likvida medel vid årets början	6 435 895	4 543 024
Likvida medel vid årets slut	3 415 717	6 435 895

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Byggnad 100 år	1%
Fastighetsförbättringar 100 år	1%
Inventarier 10 år	10 %
Installationer 10-20 år	5-10 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	3 763 768	3 738 264
Hyresintäkter bostäder	1 794 437	1 861 782
Hyresintäkter lokaler	69 958	69 696
Värme & Vatten, vidarefakt.	400 426	448 315
Pantförskrivningsavgift, överlåtelseavgift	11 793	22 445
Övrigt	71	14
Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 040 453	6 140 516

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016/2017	2015/2016
	Försäkringsersättningar	59 820	0
	Summa övriga rörelseintäkter	59 820	0
Not 4	Driftkostnader	2016/2017	2015/2016
	Fastighetsskötsel och städ	199 525	234 434
	Fastighetsel	444 433	381 334
	Fjärrvärme	855 640	840 831
	Vatten	103 775	102 734
	Sophämtning	107 314	107 031
	Kabel-TV och bredband/stadsnät	96 193	95 974
	Reparationer bostäder	18 643	90 606
	Reparationer gemensamt	182 997	51 192
	Reparationer och underhåll	504 736	147 030
	Försäkringspremier	65 323	61 043
	Fastighetsskatt	134 666	130 292
	Övriga driftskostnader	89 568	129 679
	Summa driftkostnader	2 802 813	2 372 180
Not 5	Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
	Ekonomisk förvaltning	144 980	134 510
	Revisionsarvode	24 375	25 422
	Försäljningskostnader	36 200	0
	Övriga kostnader	49 171	61 149
	Summa övriga externa kostnader	254 726	221 081
Not 6	Personalkostnader	2016/2017	2015/2016
	Styrelsearvoden	115 659	115 291
	Sociala avgifter	27 613	31 326
	Summa personalkostnader	143 272	146 617

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	141 909 690	141 909 690
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 909 690	141 909 690
	Ingående avskrivningar	-12 734 374	-11 383 548
	Årets avskrivningar	-1 350 826	-1 350 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 085 200	-12 734 374
	Utgående redovisat värde	127 824 490	129 175 316
	Redovisat värde byggnader	85 660 280	86 636 048
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	35 337 184	35 712 242
	Redovisat värde mark	6 827 026	6 827 026
	Summa redovisat värde	127 824 490	129 175 316
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Byggnad	74 346 000	74 346 000
	Mark	55 462 000	55 462 000
Not 8	Installationer	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	704 152	704 152
	Inköp	436 326	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 140 478	704 152
	Ingående avskrivningar	-370 520	-317 885
	Årets avskrivningar	-56 021	-52 635
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 541	-370 520
	Utgående redovisat värde	713 937	333 632
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
	Förutbet försäkringspremier	33 804	11 167
	Förutbet ekonomisk förvaltning	11 461	30 958
	Förutbet bredband	12 794	12 794
	Övr förutbet kostn o uppl int	24 358	16 819
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 417	71 738

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2017-08-31	2016-08-31
Amortering inom 2 till 5 år	217 253	610 094
Amortering efter 5 år	52 186 669	59 738 625
Summa långfristiga skulder	52 403 922	60 348 719

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2017-08-31
SBAB	rörligt	0,68		10 990 320
SBAB	rörligt	0,70		11 029 876
SBAB	rörligt	0,70		11 029 876
SBAB	rörligt	0,73	44 381	8 317 606
SBAB	2018-01-12	3,18		11 080 625
Summa			44 381	52 448 303
Avgår kortfristig del				44 381
Summa långfristiga skulder				52 403 922

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Räntekostnader	107 039	125 871
Avgifter/hyror	445 981	452 011
Fjärrvärme	35 289	35 411
Fastighetsel	30 217	28 387
Övriga upplupna kostnader	48 341	21 490
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 867	663 170

9

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
Summa ställda säkerheter	63 000 000	63 000 000

Solna 2017-11-08



Christina Vetter, Ordförande



Peter Eriksson



Maria Althini



Conny Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/11-2017.



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vitkålen 1, org.nr 769611-8335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 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.

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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vitkålen 1 för räkenskapsåret 2016-09-01 – 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens 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 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 10 november 2017

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

