

Årsredovisning



Brf Vitkålen 1
2018-09-01 – 2019-08-31
Org. 769611-8335

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
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, 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 7 831 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 79 stycken upplåtna med bostadsrätt och 17 stycken med hyresrätt. Hyresrätterna består av 4 st 2 rum och kök (66 kvm), 9 st 3 rum och kök (81 kvm) och 4 st 4 rum och kök (97 kvm).

Föreningen har 10 uthyrda lokaler och förråd.

Besiktning av husen gjordes den 18 oktober 2019 av tekniske förvaltaren Mikael Riise, Nordstaden AB, och inga iakttagelser av betydelse gjordes. "Husen är generellt i gott skick."

Försäkring för byggnaderna har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. 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
Automatiska dörröppnare	2018
Energideklaration	2018
Passersystem	2017
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 Nordstaden. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-27. Styrelsen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 111 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 112 st. Under året har 7 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-12-17 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Althini	ledamot/ordf
Christina Vetter	ledamot
Peter Eriksson	ledamot
Gun Åvall	ledamot
Bhusan Soman	ledamot
Elif Sancaktar	ledamot
Ulrika Bergh	suppleant

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

Valberedningen består av Sanna Samuelsson och Mikael Ohlén.

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

Föreningens resultat för år 2018/2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på en underhållsåtgärd på fasaden. Resultatet för år 2018/2019 är sämre än resultatet för år 2017/2018.

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

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver underhållskostnaden är räntekostnaden och den har under 2018/2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen samt amorteringar.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019/2020 beslutade föreningen om oförändrad avgift fr.o.m. 1 september 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fogtätning av fasad	1 369

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	74 335 903	15 226 590	778 848	-5 761 783	977 467	85 557 025
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			389 424	-389 424		
Ianspråktagande yttre fond			-457 548	457 548		
Balanseras i ny räkning				977 467	-977 467	
Upplåtelser						0
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-185 915	-185 915
Belopp vid årets utgång	74 335 903	15 226 590	710 724	-4 716 192	-185 915	85 371 110

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning, kr	5 941 328	6 447 269	6 100 273	6 140 517	6 049 098
Resultat efter finansiella poster, kr	-185 915	977 467	820 854	1 402 699	-2 883 013
Soliditet, %	66	66,0	60	55	54
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	611	616	620	666
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 991	7 020	8 580	10 005	10 788
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 846	11 846	11 862	11 627	12 502
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,84	0,98	1,20	1,00	2,41
Fastighetens belåningsgrad, % **	35	35	41	47	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	-4 716 191
Årets resultat	-185 915
	-4 902 106
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	531 246
Ur yttre fond ianspråktagas	-1 241 970
I ny räkning överföres	-4 191 382
	-4 902 106

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

		2018-09-01	2017-09-01
	Not	2019-08-31	2018-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 941 128	6 027 179
Övriga rörelseintäkter	3	200	420 090
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 941 328	6 447 269
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 881 384	-3 047 313
Övriga externa kostnader	5	-271 330	-315 917
Personalkostnader	6	-198 277	-201 150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 421 227	-1 441 049
Summa rörelsens kostnader		-5 772 218	-5 005 429
Rörelseresultat		169 111	1 441 840
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 416	7 804
Räntekostnader		-367 442	-472 177
Summa finansiella poster		-355 026	-464 373
Resultat efter finansiella poster		-185 915	977 467
Årets resultat		-185 915	977 467

g

BALANSRÄKNING

		2019-08-31	2018-08-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	125 122 838	126 473 664
Installationer	8	553 313	623 714
Summa materiella anläggningstillgångar		125 676 151	127 097 378
Summa anläggningstillgångar		125 676 151	127 097 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 800	51 195
Övriga fordringar		20 427	20 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 088	94 387
Summa kortfristiga fordringar		168 315	166 009
Kassa och bank		4 197 755	3 057 993
Summa omsättningstillgångar		4 366 070	3 224 002
SUMMA TILLGÅNGAR		130 042 221	130 321 380

BALANSRÄKNING

	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	89 562 493	89 562 493
Yttre underhållsfond	710 724	778 848
Summa bundet eget kapital	90 273 217	90 341 341
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 716 191	-5 761 783
Årets resultat	-185 915	977 467
Summa fritt eget kapital	-4 902 106	-4 784 316
Summa eget kapital	85 371 111	85 557 025
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	43 679 909	43 871 034
Summa långfristiga skulder	43 679 909	43 871 034
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	191 107	176 515
Leverantörsskulder	111 987	88 198
Aktuell skatteskuld	13 729	7 567
Övriga skulder	46 762	7 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 627 616	613 659
Summa kortfristiga skulder	991 201	893 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	130 042 221	130 321 380

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	169 111	1 441 840
Justeringar för avskrivningar	1 421 227	1 441 049
Erhållen ränta mm	12 416	7 804
Erlagd ränta	-367 442	-472 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 235 312	2 418 516
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 395	-48 974
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 701	-17 315
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	23 789	17 316
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	59 499	-56 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 316 294	2 313 031
Finansieringsverksamheten		
Inbet insatser och upplåtelseavgifter	0	5 730 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	14 592	132 134
Amortering långfristiga lån	-191 125	-8 532 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176 533	-2 670 754
Förändring av likvida medel	1 139 761	-357 723
Likvida medel vid årets början	3 057 993	3 415 717
Likvida medel vid årets slut	4 197 755	3 057 993

g

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 1 377 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018/2019	2017/2018
	Årsavgifter	3 888 780	3 832 756
	Hyresintäkter bostäder	1 611 406	1 671 974
	Hyresintäkter lokaler	63 457	70 574
	Rabatt, bostad/bostadrätt	0	-27 711
	Värme & Vatten, vidarefakt.	363 247	418 458
	Pantförskrivningsavgift, överlåtelseavgift	14 125	15 833
	Övrigt	113	45 295
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 941 128	6 027 179

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
	Försäkringsersättningar	0	420 090
	Övriga ersättningar	200	0
	Summa övriga rörelseintäkter	200	420 090

Not 4	Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
	Fastighetsskötsel och städ	202 136	213 234
	Fastighetsel	517 222	476 113
	Fjärrvärme	842 979	862 759
	Vatten	101 549	100 841
	Sophämtning	136 980	94 991
	Kabel-TV och bredband/stadsnät	96 810	96 533
	Reparationer bostäder	19 831	23 352
	Reparation gemensamt	108 063	73 006
	Reparationer och underhåll	1 431 094	530 081
	Försäkringspremier	87 574	77 880
	Fastighetsskatt	145 124	134 320
	Övriga driftkostnader	192 022	364 203
	Summa driftkostnader	3 881 384	3 047 313

Not 5	Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
	Ekonomisk förvaltning	144 792	146 121
	Revisionsarvode	26 313	25 626
	Försäljningskostnader	0	73 000
	IT-tjänster	23 599	20 714
	Övriga kostnader	76 626	50 456
	Summa övriga externa kostnader	271 330	315 917

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
	Styrelsearvoden	156 000	159 858
	Lön	990	0
	Sociala avgifter	41 287	41 292
	Summa personalkostnader	198 277	201 150

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	141 909 690	141 909 690
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 909 690	141 909 690
	Ingående avskrivningar	-15 436 026	-14 085 200
	Årets avskrivningar	-1 350 826	-1 350 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 786 852	-15 436 026
	Utgående redovisat värde	125 122 838	126 473 664
	Redovisat värde byggnader	83 708 744	84 684 512
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	34 587 068	34 962 126
	Redovisat värde mark	6 827 026	6 827 026
	Summa redovisat värde	125 122 838	126 473 664
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	87 368 000	74 346 000
	Mark	89 714 000	55 462 000

Not 8	Installationer	2019-08-31	2018-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 140 478	1 140 478
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 140 478	1 140 478
	Ingående avskrivningar	-516 764	-426 541
	Årets avskrivningar	-70 401	-90 223
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-587 165	-516 764
	Utgående redovisat värde	553 313	623 714

g

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Förutbet försäkringspremier	44 366	42 720
	Förutbet ekonomisk förvaltning	11 877	11 656
	Förutbet bredband	12 794	12 794
	Övr förutbet kostn o uppl int	34 051	27 217
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 088	94 387

Not 10	Långfristiga skulder	2019-08-31	2018-08-31
	Amortering inom 2 till 5 år	935 490	864 067
	Amortering efter 5 år	42 744 419	43 006 967
	Summa långfristiga skulder	43 679 909	43 871 034

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2019-08-31
SBAB	rörligt	0,94	45 845	10 928 026
SBAB	rörligt	0,97	49 995	10 961 941
SBAB	rörligt	0,97	49 995	10 961 941
SBAB	rörligt	0,97	45 272	11 019 108
Summa			191 107	43 871 016
Avgår kortfristig del				191 107
Summa långfristiga skulder				43 679 909

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
	Räntekostnader	69 204	56 179
	Avgifter/hyror	455 636	452 052
	Fjärrvärme	35 016	33 390
	Fastighetsel	34 002	39 403
	Övriga upplupna kostnader	33 758	32 635
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	627 616	613 659

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
Summa ställda säkerheter	63 000 000	63 000 000

Solna 2019-10-29


Maria Althini


Peter Eriksson


Bhushan Soman


Christina Vetter


Elif Sancaktar


Gun Åvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/11 2019.

Baker Tilly Mapema


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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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 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 misstag.

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 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. Risker 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 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 eventuella 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 2018-09-01 - 2019-08-31 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 *Revisorers 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 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 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.

Sollentuna den 5 november 2019



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

Verksamhetsberättelse

Det gångna året har varit händelserikt. Det är mycket som händer under ett år och styrelsen har fått många fler uppgifter att sköta t ex passersystemet i portarna. Styrelsen utökades med en medlem efter ett beslut av förra årsstämman.

Husen blir äldre men är fortfarande i gott skick. Ett stort arbete i år har varit att alla fogar runt och mellan balkongerna har tätats av Repexpressen, så nu ska det inte bli fler läckage runt fönster och balkonger. Vi har låtit asbest-sanera några rör i källaren som "glömdes" vid stambytet.

Grovsoprummet börjar det bli ordning i. Tidigare års problem med överfyllda sopkärl och bilar parkerade framför dörren till grovsopshuset hoppas vi nu är ett minne blott.

Första advent sjöng vi tillsammans in julen med glögg och pepparkakor vid vår vackra julgran på gården.

I början av 2019 bytte vi fastighetsförvaltare till Nordstaden, som för övrigt är lokaliserade vid Huvudsta Centrum. Styrelsen gick GDPR-utbildning och skickade sedan ut samtyckesblankett till alla befintliga och nya medlemmar.

Styrelsen har utsett en brandskyddsansvarig, Elif, som besiktigar alla trapphus och påpekar när det står saker där som kan försvåra en utrymning vid eventuell brand.



Det nya bordet monteras. Natacha, Bhushan, Dragan och Klas. Lilla Aryan kontrollerar.

Samtliga hyresrätter är inventerade och skicket på dem är genomgångna och en plan för renovering av det som behöver repareras är under upprättande.

Årets sommar var inte lika fin som förra året men många medlemmar har nyttjat grillen på gården och vi har investerat i några nya utemöbler och ny segelduk. Det är alltid lika trevligt att se och höra att uteplatsen utnyttjas.

Gårdsarbetsdagen genomfördes traditionsenligt i maj och som vanligt fick vi mycket gjort och hade en trevlig dag på gården.



Arbetsdagen i maj. Gun, Sivan, Jamila och Ingrid i planteringstagen.

Augustifesten var också en trevlig tilldragelse men uppslutningen var inte så stor.

Vi väntar fortfarande på besked från kommunen om nybyggnationerna vid våra hus och har yttrat oss i granskningsprocessen tillsammans med Grönkålen.

Vi har låtit allas våra fönsterventiler rengöras vilket förhoppningsvis genererar ännu bättre ventilation och inomhusklimat. Under den kommande hösten kommer äntligen de fel på ventilationen i ombyggda kök att åtgärdas i de berörda lägenheterna.

Vi har välkomnat många nya medlemmar och fortsätter propagera för föreningens egen Facebook-grupp. Den heter förstås Brf Vitkålen 1.



Facebookgruppen växer ständigt och där delas information och frågor snabbt och enkelt. Listan på medlemmar som vill ha information digitalt i stället för på papper växer, bra för miljön!