

Årsredovisning

för

Brf Vingråen 32

769603-4011

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Vingrån 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningens mångåriga projekt med målsättningen att bli ett privatbostadsrättsföretag eller förenklat uttryckt en äkta bostadsrättsförening slutfördes under 2017. Föreningen kunde därför vid avlämnandet av 2018 års deklaration (som avser inkomståret 2017) redovisa sig som äkta. Vid den prövning (taxering) som skatteverket gjorde av föreningens verksamhet godtogs deklarationen varför föreningen numer är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastigheter Vingrån 31 och Vingrån 32 byggdes 1929 och har värdeår 1947. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 597 kvm varav 2 379 kvm utgör lägenhetsyta och 1 218 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 264 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Den faktiska uppmätta totalytan är 4 490 kvm varav 2 645 kvm utgör lägenhetsyta och 796 kvm utgör lokalyta. Ny fastighetstaxering kommer under juni/juli 2019

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av LE Sundbergs Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Försäljning av 4 nya lägenheter på Kammakargatan 44
- Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan
- Injustering av alla element/värme i hela fastigheten

Byggnadens tekniska status

Genomförda åtgärder - År 2015

- Rensat i förråd i källaren Kammakargatan
- Pulversläckare i soputrymmen
- Rengöring av entrémattorna.
- Service av fläktar för lokaler, 2 ggr/år
- Hanterat läckage i trappan ned till källaren på Kammakargatan.
- Arbete med värmesystem i fläkthuset numer kallat cykelförrådet.
- Besiktning av tak och diverse åtgärder
- Areamätning av fastigheterna.

- Montering av fasadplåt Drottninggatan
- Monterar brandsläckare i källare/trapphus, vindar med avtal för årlig kontroll även för brandlucka på Drottninggatan.
- Borst mot golv på entrédörr för att minska drag samt ny sparkplåt för att dölja borsten.
- Service av samtliga maskiner i tvättstugan.
- Ställt i ordning ett arkivutrymme för BRF
- Kontroll av avluftning/utkastare Drottninggatan
- Råttssäkrat VVS in Drottninggatan.

Genomförda åtgärder - År 2016

- Renovering av skorstenskanaler/ventilation Drottninggatan
- Energibesparande åtgärd - byte av utomhusgivare & cirkulationspump för värme
- Översyn av tak inför vintern
- Tillverkat nät till gårdsbrunnar
- Ny vattenpump Drottninggatan
- Anslutit undercentral till fjärrstyrning
- Energibesparande åtgärd -diverse rensning av gammal el
- Justering av samtliga hissdörrar Kammakargatan
- Energibesparande åtgärd - Byte av ventiler värme av äldre standard, pga asbest bytte vi även rör
- Installation av "filter" för att minska partiklar i vårt värmesystem för Kammakargatan
- Värmepaket/service till fläktsystem för stora lokalen
- Pga frysskada görs en del moderniseringsarbete i fläktrummet
- Stamspolning (årlig av nedre stammar/gårdsbrunnar)
- Målning av golv i soprum
- Garantiarbete fönster mot Kammakargatan.
- Rengöring av entrémattorna.
- Diverse gården inkl pingisbord
- Energibesparande åtgärd - bytt till LED lampor i trapphus och installerat rörelsevakt
- Brytbläck på dörrar Drottninggatan
- Belysning gården Kammakargatan
- Målning av golv i källare KG gårdshus

Genomförda åtgärder - År 2017

- Nya hisslarm
- Nya element i stora lokalen
- Lokalsanering Kammakargatan och renoverat anslutande yta
- Ny yta för miljöåtervinning på Kammakargatan
- Nytt cykelförråd på Kammakargatan
- Nya källarförråd Kammakargatan gårdshus
- Nya källarförråd Drottninggatan för att göra plats för förråd till ny lägenhet
- Renovering av skorstenskanaler/ventilation Drottninggatan
- Ventilationskanal fasaden Kammakargatans gård
- Byte av alla VVS och värmestammar Kammakargatans källare
- Nytt ventilationsaggregat till stora lokalen
- Ändrar vattenabonnemang från två till ett.
- Montering skyddsplåt mot fasad på alla balkonger
- Nya låskolvar/vred till hissar på alla plan i båda fastigheterna

Genomförda åtgärder - År 2018

- Avveckling av vindsförråd samt sanering Kammakargatan (nedflyttning till källarförråd Kammakargatan 44 och 44 B)
- Justering av källarförråd Drottninggatan
- Syn av tak inför vintern
- Byte av liggande VVS stam Drottninggatan
- Målning trappa nödutgång Drottninggatan
- Stamspolning årlig av nedre liggande stammar. Alla stammar vart femte år.
- Målning av golv i källaren Drottninggatan
- Genomgång av fastigheterna med Miljöförvaltningen Plan och Miljö, Energi och klimat

- Postboxar i entré Kammakargatan på grund av nya lägenheter och krav.
- Nya fasta blomlådor till pergolan
- Digital bokningstavla till tvättstugan

Medlemsinformation

Fastigheten består av 40 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Under året har 4 st upplåtelser skett. Antalet medlemmar var vid årets början 56 st och vid årets slut 60 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Fruttosa AB	732 m2	2022-12-31
Selander	58 m2	2020-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

PG Magnusson	Ordförande
Gunilla Robért	Kassör
Jakob Andersson	Sekreterare
Anders Pettersson	Suppleant
Kalle Wessblad	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utbetalts med 150 000 kr

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 95 400 000 kr varav 58 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 68 800 000 kr samt lokaler 26 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året justerats efter en stadgeändring, avgiften är nu beräknad utifrån yta istället för upplåtelseavgift som det var tidigare.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 283 136	3 271 141	3 614 088	4 113 852
Resultat efter fin. poster	-1 315 746	-3 749 650	-796 372	-508 336
Soliditet (%)	59,5	39,9	46,2	49,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	360	370	370	370
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 922	14 693	11 447	10 369
Lån/kvm totalyta	5 679	7 572	5 902	5 345
Elkostnad/kvm totalyta	70	61	49	46
Värmekostnad/kvm totalyta	102	130	154	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	23	24	22
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	64	80	80	63

Från 2018 beräknas föreningens nyckeltal på en ny totalyta, detta gör att dessa skiljer sig mot tidigare. Den nya faktisk uppmätta totalytan är 4 490 kvm.

Under 2017 tog föreningen upp nya lån för att finansiera bygget av nya lägenheter, vilket är anledningen till att nyckeltalen för föreningens lån ökade under 2017. Föreningen har under 2018 amorterat av majoriteten av de lån som togs upp i samband med renoveringen, det som återstår av dessa är 1,5 mkr.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 757 137	14 635 449	1 584 909	-20 079 683	-3 749 650	25 148 162
Ökning av insatskapital	2 220 969	10 794 031				13 015 000
Reserv. fond yttre underh.			286 200	-286 200		0
lanspr. tag yttre underh.			-1 298 709			0
Disposition av föregående års resultat:				-3 749 650	3 749 650	0
Årets resultat					-1 315 746	-1 315 746
Belopp vid årets utgång	34 978 106	25 429 480	572 400	-22 816 824	-1 315 746	36 847 416

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 829 334
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 200
ianspråkstagande från fond yttre underhåll	1 298 709
årets förlust	-1 315 746
	-24 132 571

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-24 132 571
	-24 132 571

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 283 135	3 271 141
Summa rörelseintäkter		3 283 135	3 271 141
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 657 860	-5 460 250
Övriga externa kostnader	3	-270 589	-226 389
Arvoden och personalkostnader	4	-193 665	-203 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 279 557	-940 758
Summa rörelsekostnader		-4 401 671	-6 831 213
Rörelseresultat		-1 118 536	-3 560 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 210	-189 584
Summa finansiella poster		-197 210	-189 578
Resultat efter finansiella poster		-1 315 746	-3 749 650
Resultat före skatt		-1 315 746	-3 749 650
Årets resultat		-1 315 746	-3 749 650

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	60 696 992	45 947 806
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	169 467	0
Installationer	7	54 935	65 922
Pågående nyanläggningar		0	15 032 707
Summa materiella anläggningstillgångar		60 921 394	61 046 435

Summa anläggningstillgångar

60 921 394

61 046 435

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 283	7 596
Övriga fordringar		1 317 188	1 728 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 868	53 092
Summa kortfristiga fordringar		1 372 339	1 789 047

Kassa och bank

Kassa och bank		570 407	917 182
Summa kassa och bank		570 407	917 182
Summa omsättningstillgångar		1 942 746	2 706 229

SUMMA TILLGÅNGAR

62 864 140

63 752 664

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 978 106	32 757 137
Upplåtelseavgifter	25 429 479	14 635 448
Fond för yttre underhåll	572 400	1 584 909
Summa bundet eget kapital	60 979 985	48 977 494

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-22 816 825	-20 079 684
Årets resultat	-1 315 746	-3 749 650
Summa fritt eget kapital	-24 132 571	-23 829 334
Summa eget kapital	36 847 414	25 148 160

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	25 500 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder		25 500 000	34 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		311 158	3 186 698
Skatteskulder		5 499	35 215
Övriga skulder		4 102	224
Förutbetalda avgifter och hyror		82 488	707 139
Upplupna kostnader	11	113 479	675 228
Summa kortfristiga skulder		516 726	4 604 504

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 864 140

63 752 664

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Portar	10 år
Expansionskärl	10 år
Snösmältningsanläggning	10 år
Balkonger	40 år
Fönster	40 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avdrag för momsen för vår ombyggnation av lokal 2017/2018 har varit ett pågående ärende mellan Rådrum, revisorn, SKV och föreningen på grund av att rådgivning och svar som har skiljt sig över tiden. Bokslutet är upprättat med utgångspunkt i hur föreningen bedömer saken. Sannolikt kommer beloppen att ändras när frågan är slutligen löst, vilket styrelsen hoppas sker under 2019. Ändringar torde innebära att anskaffningskostnaden (avskrivningsunderlaget) för byggnaden kommer att öka. Därmed ökar avskrivningsunderlaget. Den årliga avskrivningen blir högre. Styrelsen räknar med att den samlade effekten blir sämre bokföringsmässigt årligt resultat, lägre engångsamortering av föreningens lån, men en försämring som sannolikt dock inte påverkar årsavgifterna. Beslut kommer våren 2019.
- Nytt bygglov för att bygga om vindarna inlämnat
- Bygglov för huven för den uppgraderade ventilationen i den stora lokalen
- Ytterligare ljudisolerande åtgärder från stora lokalen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	925 359	856 413
Hysesintäkter bostäder	81 260	80 455
Hysesintäkter lokaler	199 316	98 000
Hysesintäkter lokaler, moms	1 650 740	1 635 277
Deb. fastighetsskatt	10 368	10 368
Deb. fastighetsskatt, moms	185 641	185 641
Hysesintäkt bredband	4 800	84 600
El	155 844	109 986
El, moms	40 432	8 927
Övriga serviceavgifter	1 688	0
Påminnelseavgift	1 860	1 020
Övriga fakturerade kostnader	21 194	0
Öres- och kronutjämning	9	7
Återbetaln. all Framtid	4 625	0
Övriga rörelseintäkter	0	200 447
	3 283 136	3 271 141

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	140 422	139 467
Fastighetsskötsel extradeb	102 975	67 818
Snöröjning/sandning	20 646	19 174
Städning grundavtal	79 919	85 874
Städning extradebiteringar	119 209	153 753
Rengöring/sanering	0	719
Sotning	0	2 935
OVK	11 419	97 605
Brandskydd	3 506	0
Övr. besiktn./kontroller	22 845	0
Serviceavtal	24 675	20 430
Hiss serviceavtal	14 590	7 024
Bostadsrätt	0	36 112
Hyseslokal	7 088	1 850
Tvättstuga	5 263	6 894
Källarutrymme	35 502	4 783
Soprum	935	0
Dörrar och lås	148 628	9 115
Övriga gemensamma utrymmen	25 103	0
VA	55 913	53 539
Värme	21 109	0
Ventilation	217 411	2 771 552
El	44 438	48 446
Kabel-tv/bredband/porttele	1 890	3 221
Hissar	15 853	124 004
Övriga rep/underh installation	24 455	0
Tak	0	55 907
Fasader	0	96 272
Fönster	0	31 099
Balkonger	0	53 256
Gård	125 732	72 588
Övriga rep./underhåll	5 272	101 200
Elavgifter	313 386	220 463
Uppvärmning	459 968	466 834
Vatten	47 045	81 818
Sophämtning	55 522	50 863
Grovsopor	42 927	123 318
Fastighetsförsäkring	46 645	40 440
Kabel-tv	64 480	58 954
Bredband	40 293	40 896
Fastighetsskatt	266 000	266 000
Kommunal fastighetsavgift	46 795	46 025
	2 657 859	5 460 248

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 210	7 993
Telefon	0	3 739
Hemsida	3 949	1 569
Administration, kontorsmaterie	27 941	3 467
Styrelseomkostnader	2 764	4 359
Revisionsarvode extern revisor	39 729	29 117
Möteskostnader	4 008	15 340
Arvode ekonomisk förvaltn.	39 439	41 887
Extradeb. ekonomiskförvaltn	14 771	2 591
Konsultarvoden	8 215	11 736
Bankkostnader	10 114	26 994
Juridisk konsultation	106 868	75 400
Tidning/tidskrifter/facklitter	443	0
Trivselkostnader	11 139	2 199
	270 590	226 391

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala avgifter	43 665	53 816
	193 665	203 816

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 521 676	44 376 689
Inköp	15 998 927	144 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 520 603	44 521 676
Ingående avskrivningar	-15 916 770	-14 986 999
Årets avskrivningar	-1 249 740	-929 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 166 510	-15 916 770
Utgående redovisat värde	43 354 093	28 604 906
Taxeringsvärden byggnader	37 400 000	37 400 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	95 400 000	95 400 000
Bokfört värde byggnader	43 354 093	28 604 906
Bokfört värde mark	17 342 900	17 342 900
	60 696 993	45 947 806

Not 6 Tvättmaskiner

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	188 297	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 297	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-18 830	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 830	0
Utgående redovisat värde	169 467	0

Not 7 Installation av fiber

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 870	109 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 870	109 870
Ingående avskrivningar	-43 948	-32 961
Årets avskrivningar	-10 987	-10 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 935	-43 948
Utgående redovisat värde	54 935	65 922

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	20 673	17 704
Förutbetald kabel-tv	16 381	15 514
Förutbetald bredband	6 572	6 816
Förutbetald kostnad serviceavtal	1 154	1 624
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	0	3 491
Förutbetald kostnad MZ Plåt Ab	5 340	5 340
Förutbetald kostnad hiss serviceavtal	0	2 605
Förutbetald kostnad styr och reglerutr serviceavtal	2 750	0
	52 870	53 094

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek	0,68	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,92	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,96	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,92	3 mån	1 500 000	1 500 000
Swedbank hypotek			0	1 000 000
Swedbank hypotek			0	1 000 000
Swedbank hypotek			0	1 000 000
Swedbank hypotek			0	1 000 000
Swedbank hypotek			0	2 500 000
Swedbank hypotek			0	2 000 000
			25 500 000	34 000 000

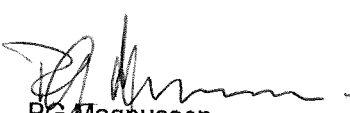
Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Not 11 Upplupna kostnader

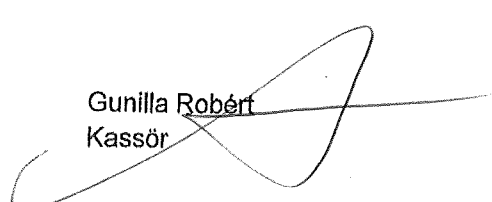
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	0	25 000
Upplupen kostnad el	36 982	30 449
Upplupen kostnad värme	60 038	64 683
Upplupen räntekostnad	13 545	15 090
Upplupen kostnad grovsopor	2 915	9 289
Upplupen kostnad projekt Jai Thai	0	444 935
Upplupen kostnad juridisk konsultation	0	75 400
Upplupen kostnad soprum	0	10 380
	113 480	675 226

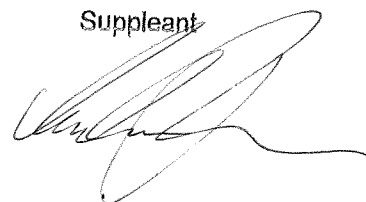
Stockholm den 3 / 6 2019


PG Magnusson
Ordförande


Jakob Andersson
Sekreterare

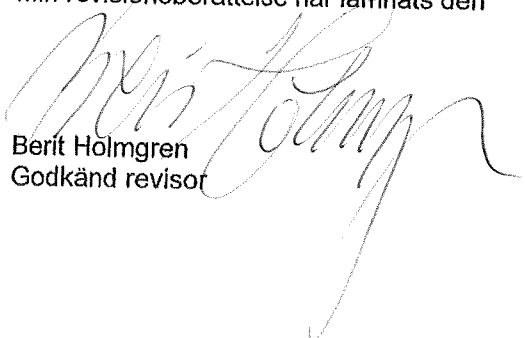

Karl Wessblad
Suppleant


Gunilla Robert
Kassör


Anders Pettersson
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2019


Berit Holmgren
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vingrån 32

Org.nr. 769603-4011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vingrån 32 för år 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.

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 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 Brf Vingraån 32 för år 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 4 juni 2019

Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR