

Årsredovisning

för

Brf Vingråen 32

769603-4011

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Vingrån 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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.

Genom föreningens fortsatta åtgärder att avställa kommersiella ytor för att omvandla dessa till bostäder att upplåtas med bostadsrätt har föreningen i enlighet med inlämnad deklaration 2017 (avseende inkomståret 2016) taxerats såsom så kallat privat bostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening. Detta innebär att föreningens huvudsakliga verksamhet numer avser upplåtelser av bostäder med bostadsrätt.

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 innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Försäljning av 1 ny lägenhet
- Lokalsanering Kammakargatan till 4 lägenheter och renoverat anslutande yta
- Renovera ny yta för miljöåtervinning på Kammakargatan
- Renovera 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
- Nya hisslarm
- Nya element i stora lokalen
- Föreningen har under året upptagit nya lån för finansiering av pågående projekt.



Byggnadens tekniska status

Genomförda åtgärder - År 2015

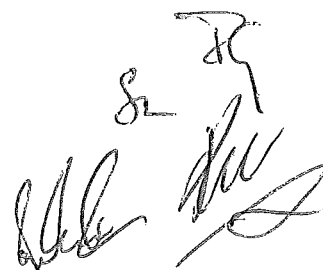
- Rensat i förråd i källaren Kammakargatan
- Pulversläckare i soputrymmen
- Rengöring av entrémattorna.
- Service av fläktar för lokaler, 2 ggr/år
- Hanterat läckage i trappan ned till källaren på Kammakargatan.
- Arbete med värmesystem i fläkthuset numer kallat cykelförrådet.
- Besiktning av tak och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



Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Under året har 1 upplåtelse av lägenhet skett. Antalet medlemmar var vid årets början 52 st och vid årets slut 56 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	2021-09-30
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 26 mars 2017

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utbetalts med 90 000 kr ordinarie styrelsearvode + 60 000 kr i extra arvode för arbetet med att göra föreningen till en äkta förening.

Ekonomi

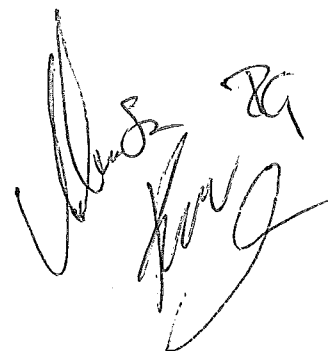
Taxeringsvärdet för fastigheten är 95 400 000 kr varav 58 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 68 800 000 kr samt lokaler 26 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, 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)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 271 141	3 614 088	4 113 852	3 594 113
Resultat efter fin. poster	-3 749 650	-796 372	-508 336	-2 200 048
Soliditet (%)	39,9	46,2	49,6	49,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	370	370	370	367
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 693	11 447	10 369	10 369
Elkostnad/kvm totalyta	61	49	46	49
Värmekostnad/kvm totalyta	130	154	148	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	24	22	15
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	80	80	63	127

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 obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 957 484	9 803 602	1 298 709	-18 997 111	-796 372	23 266 312
Ökning av insatskapital	799 653	4 831 847				5 631 500
Reserv. fond yttre underh.			286 200	-286 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-796 372	796 372	0
Årets resultat					-3 749 650	-3 749 650
Belopp vid årets utgång	32 757 137	14 635 449	1 584 909	-20 079 683	-3 749 650	25 148 162

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

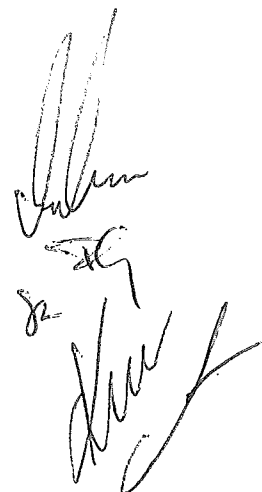
ansamlad förlust	-19 793 484
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 200
årets förlust	-3 749 650
	-23 829 334

behandlas så att ianspråkstagande från fond yttre underhåll	1 298 709
i ny räkning överföres	-25 128 043
	-23 829 334

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 271 141	3 614 087
Summa rörelseintäkter		3 271 141	3 614 087
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-5 460 250	-3 006 119
Övriga externa kostnader	3	-226 389	-174 152
Arvoden och personalkostnader	4	-203 816	-147 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-940 758	-933 945
Summa rörelsekostnader		-6 831 213	-4 261 920
Rörelseresultat		-3 560 072	-647 833
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 584	-148 539
Summa finansiella poster		-189 578	-148 539
Resultat efter finansiella poster		-3 749 650	-796 372
Resultat före skatt		-3 749 650	-796 372
Årets resultat		-3 749 650	-796 372



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

45 947 806

46 732 590

Installationer

6

65 922

76 909

Pågående nyanläggningar

15 032 707

1 849 814

Summa materiella anläggningstillgångar

61 046 435

48 659 313

Summa anläggningstillgångar

61 046 435

48 659 313

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 596

1 445

Övriga fordringar

1 728 359

208 324

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

53 092

48 351

Summa kortfristiga fordringar

1 789 047

258 120

Kassa och bank

Kassa och bank

917 182

2 178 028

Summa kassa och bank

917 182

2 178 028

Summa omsättningstillgångar

2 706 229

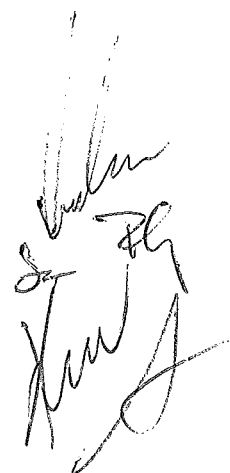
2 436 148

SUMMA TILLGÅNGAR

63 752 664

51 095 461

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 757 137	31 957 484
Upplåtelseavgifter		14 635 448	9 803 601
Fond för yttre underhåll		1 584 909	1 298 709
Summa bundet eget kapital		48 977 494	43 059 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 079 684	-18 997 112
Årets resultat		-3 749 650	-796 372
Summa fritt eget kapital		-23 829 334	-19 793 484
Summa eget kapital		25 148 160	23 266 310
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	34 000 000	26 500 000
Summa långfristiga skulder		34 000 000	26 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 186 698	389 808
Skatteskulder		35 215	29 550
Övriga skulder		224	0
Förutbetalda avgifter och hyror		707 139	705 486
Upplupna kostnader	10	675 228	204 307
Summa kortfristiga skulder		4 604 504	1 329 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 752 664	51 095 461



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

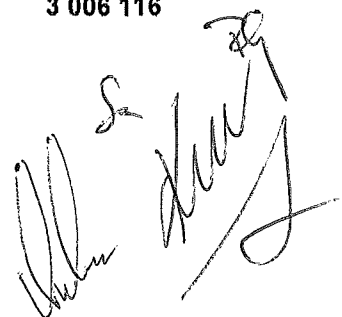
- Efter räkenskapsårets slut har fyra nya lägenheter färdigställts och upplåtits.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	856 413	855 336
Hysesintäkter bostäder	80 455	80 335
Hysesintäkter lokaler	98 000	299 190
Hysesintäkter lokaler, moms	1 635 277	1 904 245
Deb. fastighetsskatt	10 368	16 997
Deb. fastighetsskatt, moms	185 641	240 251
Hysesintäkt bredband	84 600	85 800
Hysesintäkt bredband, moms	0	1 800
EI	109 986	120 254
EI, moms	8 927	8 303
Påminnelseavgift	1 020	480
Administrativ avgift	0	180
Öres- och kronutjämning	7	4
Övriga rörelseintäkter	200 447	912
	3 271 141	3 614 087

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	139 467	89 018
Fastighetsskötsel extradeb	67 818	24 597
Snöröjning/sandning	19 174	27 255
Städning grundavtal	85 874	72 202
Städning extradebiteringar	153 753	116 524
Rengöring/sanering	719	6 248
Sotning	2 935	0
OVK	97 605	7 876
Serviceavtal	20 430	21 515
Hiss serviceavtal	7 024	3 623
Hysesrätt	0	9 973
Bostadsrätt	36 112	17 947
Hyseslokal	1 850	39 820
Tvättstuga	6 894	19 107
Trapphus	0	15 564
Källarutrymme	4 783	20 443
Soprum	0	19 872
Dörrar och lås	9 115	12 423
VA	53 539	78 985
Värme	0	203 247
Ventilation	2 771 552	349 270
El	48 446	42 905
Kabel-tv/bredband/porttele	3 221	3 849
Hissar	124 004	137 192
Portar	0	4 710
Tak	55 907	11 666
Fasader	96 272	2 910
Fönster	31 099	18 023
Balkonger	53 256	0
Gård	72 588	211 936
Försäkringsskada	0	2 511
Övriga rep./underhåll	101 200	0
Elavgifter	220 463	177 119
Uppvärmning	466 834	553 944
Vatten	81 818	85 026
Sophämtning	50 863	52 958
Grovsopor	123 318	100 255
Fastighetsförsäkring	40 440	37 285
Kabel-tv	58 954	57 042
Bredband	40 896	40 896
Fastighetsskatt	266 000	266 000
Kommunal fastighetsavgift	46 025	44 380
	5 460 248	3 006 116



Not 3 Övriga externa kostnader

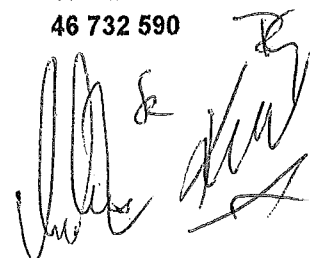
	2017	2016
Förbrukningsmaterial	7 993	47 483
Telefon	3 739	5 429
Hemsida	1 569	1 569
Administration, kontorsmaterie	3 467	631
Styrelseomkostnader	4 359	2 149
Revisionsarvode extern revisor	29 117	27 284
Möteskostnader	15 340	6 699
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 887	41 092
Extradeb. ekonomiskförvaltn	2 591	6 442
Konsultarvoden	11 736	0
Bankkostnader	26 994	4 222
Juridisk konsultation	75 400	15 843
Medlemmar	0	7 041
Trivselkostnader	2 199	8 269
	226 391	174 153

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	150 000	120 000
Sociala avgifter	53 816	27 704
	203 816	147 704

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 376 689	44 376 689
Inköp	144 987	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 521 676	44 376 689
Ingående avskrivningar	-14 986 999	-14 064 041
Årets avskrivningar	-929 771	-922 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 916 770	-14 986 999
Utgående redovisat värde	28 604 906	29 389 690
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	28 604 906	29 389 690
Bokfört värde mark	17 342 900	17 342 900
	45 947 806	46 732 590



Not 6 Installation av fiber

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 870	109 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 870	109 870
Ingående avskrivningar	-32 961	-21 974
Årets avskrivningar	-10 987	-10 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 948	-32 961
Utgående redovisat värde	65 922	76 909

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	17 704	15 655
Förutbetald kabel-tv	15 514	14 321
Förutbetald bredband	6 816	6 816
Förutbetald kostnad infometric Mättjänstavgift	0	1 447
Förutbetald kostnad serviceavtal	1 624	1 332
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	3 491	3 441
Förutbetald kostnad MZ Plåt Ab	5 340	5 339
Förutbetald kostnad hiss serviceavtal	2 605	0
	53 094	48 351

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank hypotek	0,52	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,46	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,50	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	1,30	3 mån	2 500 000	2 500 000
Swedbank hypotek	0,83	3 mån	1 000 000	0
Swedbank hypotek	0,78	3 mån	1 000 000	0
Swedbank hypotek	0,75	3 mån	1 000 000	0
Swedbank hypotek	0,79	3 mån	1 000 000	0
Swedbank hypotek	0,79	3 mån	1 500 000	0
Swedbank hypotek	0,80	3 mån	2 000 000	0
			34 000 000	26 500 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	27 500 000
	34 000 000	27 500 000

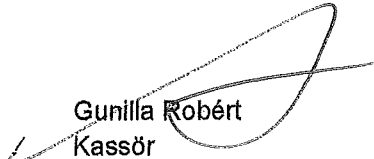
[Handwritten signatures and initials]

Not 10 Upplupna kostnader

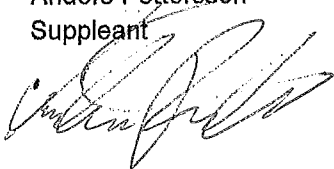
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	25 000	20 000
Upplupen kostnad el	30 449	23 290
Upplupen kostnad värme	64 683	84 584
Upplupen kostnad fläktar	0	8 328
Upplupen kostnad lokalprojekt	0	56 625
Upplupen räntekostnad	15 090	11 479
Upplupen kostnad grovsopor	9 289	0
Upplupen kostnad projekt Jai Thai	444 935	0
Upplupen kostnad juridisk konsultation	75 400	0
Upplupen kostnad soprum	10 380	0
	675 226	204 306

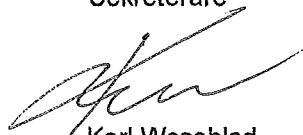
Stockholm den 3 / 6 2018


PG Magnusson
Ordförande


Gunilla Robért
Kassör

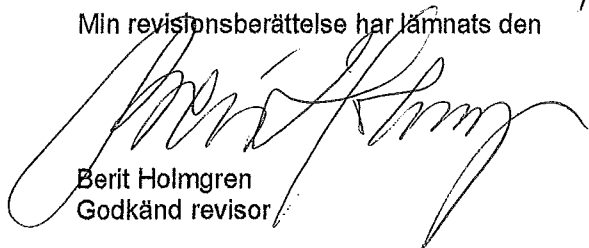

Jakob Andersson
Sekreterare


Anders Pettersson
Suppleant


Karl Wessblad
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2018


Berit Holmgren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vingrån 32
Org.nr. 769603-4011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vingrån 32 för år 2017.

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 2017 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 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 Vingraån 32 för år 2017 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 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.

Stockholm den 7/6 2018

Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR