



Årsredovisning 2016

Brf Videgården 1

Org. 769621-2658

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Täppgränd 101, 121 33 Enskededalen

Mail: videgarden1@gmail.com

www.videgarden1.se

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, Dalen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2011-03-24.

Föreningens fastighet består av en huskropp med 4-5 våningar med källare, en huskropp med 2-3 våningar samt en 1-våningsbyggnad med tvättstuga och föreningslokal, på adress Tappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 329,5 kvm, varav 9 254,5 kvm utgör lägenhetsyta och 75 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
1 st 1,5 rum och kök
36 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 88 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen har en lokal som används som möteslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning avloppsstammen	2014
Nytt styr- och reglersystem Energianalys/kartläggning	2013
Reparation av tak, hängrännor på enstaka punkter/platser	2012
Spolning av de nedre avloppsstammarna har genomförts	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-25. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 125 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 16. Antalet medlemmar som avgått under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 126. Under året har 11 överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt (ombyggnation av lokal till lägenhet).

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, 2016-05-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Renée Kuhn	ledamot/ordf.
Anders Lindevall	ledamot/vice ordf.
Vassilia Sayessian	ledamot/kassör
Lars Jonsson	ledamot/sekr.
Aina Ehle	ledamot
Roger Persson	ledamot
Anders Sundblad	ledamot
Anette Otterstadh	suppleant
Henrik Nilsson	suppleant
Nisse Arvidsson (avgång 2016)	suppleant

Till **revisor** har Jörgen Götehed, BoRevision AB valts.

Valberedningen består av Carola Karlsson, Kerstin Ruiz, Vesna Lindevall, Bosse Nilsson och Karl Johan Englund varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 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

Föreningen har under året fått ca 200 Kkr i försäkringsersättningar för vattensador.

Fönsterrenoveringen har pågått under hela hösten och kommer att avslutas i början av 2017.

Föreningen har inhämtat offerter för isolering av vindarna och eventuellt byte av undercentralen.

Beslut är taget om genomförande av isolering under januari-februari 2017.

Föreningen har installerat en kamera i tvättstugan.

Föreningen har även byggt om en lokal till bostad och sålt denna i slutet av året.

Monterat nya cykelställ på gården.

Under 2017 planeras att kontrollera underhållsbehovet i hyresrätterna. En hyresrätt kommer att säljas i början av 2017.

Föreningens resultat för år 2016 är en förlust med 1 002 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var en förlust med 46 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade avskrivningar vilket har ett samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3. Den största skillnaden mellan K-regelverken är att fastighetens byggnad enligt K3 delats upp i olika komponenter som skrivs av var för sig efter respektive komponents bedömda livslängd. Det innebär att föreningen kommer att ha högre avskrivningar men samtidigt ha en mer rättvisande redovisning av fastighetens byggnad. K3 gör det möjligt för föreningen att aktivera fastighetsförbättringar under de olika komponenterna i balansräkningen vilket K2 inte godkänt i samma utsträckning.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat beroende på låga marknadsräntor för lån omsatta under perioden, samt utförda amorteringar på 4 Mkr.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 296 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 1 294 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 1 294 Kkr. 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 gör föreningen ett negativt kassaflöde med 1 694 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året amorterat 4 Mkr på föreningens lån och lagt ner 971 Kkr på fönsterrenoveringen som kommer att aktiveras under komponenten fönster när renoveringen är färdig. Föreningen har även upplåtit en lägenhet som har inbringat 1 935 Kkr.

Årsavgifterna har höjts med 2 % från och med januari 2016.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterrenovering 20% av kostnaden, resterande aktiveras under komponenten fönster 2017	243
Målning av valv och portaler	85
Inställning av värmesystem	89
Byte ytterbelysning utanför gården	66

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 900 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Isolering vindar	2017	500
Byte av vissa delar i undercentralen	2017	400
Underhåll av hyresrätter	2018	Ej känt ännu

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large '4' and several illegible scribbles.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 468 603	13 822 986	1 356 870	-5 222 986	-45 996
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			358 185		
Balanseras i ny räkning				-404 181	45 996
Upplåtelser	347 970	1 587 030			
Årets resultat					-1 001 583
Belopp vid årets utgång	93 816 573	15 410 016	1 715 055	-5 627 166	-1 001 583

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	6 201	6 063	6 113	6 002	5 941
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 002	-46	-628	-625	1 548
Soliditet, %	65	64	56	55	55
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	552	541	541	531	520
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 158	7 727	9 609	10 032	10 126
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 437	12 453	12 453	12 453	12 450
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,56	2,21	3,25	3,71	4,19
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,4	37,5	43,7	45,5	45,2

* 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	-5 627 166
Årets resultat	<u>-1 001 583</u>
	-6 628 749
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	390 000
Ur yttre fond ianspråkats	-242 844
I ny räkning överföres	<u>-6 775 905</u>
	-6 628 749

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. *x*

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 006 870	5 963 126
Övriga rörelseintäkter	3	193 921	99 505
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 200 791	6 062 631
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 413 018	-3 159 367
Övriga externa kostnader	5	-393 724	-478 249
Personalkostnader	6	-209 791	-208 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 296 192	-871 917
Summa rörelsens kostnader		-6 312 725	-4 718 212
Rörelseresultat		-111 934	1 344 419
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 345	3 350
Räntekostnader		-891 994	-1 393 765
Summa finansiella poster		-889 649	-1 390 415
Resultat efter finansiella poster		-1 001 583	-45 996
Årets resultat		-1 001 583	-45 996

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large '4' and 'al'.

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	152 684 435	154 751 224
Installationer	8	0	229 403
Pågående nyanläggning	9	971 374	0
Summa materiella anläggningstillgångar		153 655 809	154 980 627
Summa anläggningstillgångar		153 655 809	154 980 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 368	42 510
Övriga fordringar		3 248	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 210	136 740
Summa kortfristiga fordringar		134 826	179 318
Kassa och bank		5 658 144	7 352 381
Summa omsättningstillgångar		5 792 970	7 531 699
SUMMA TILLGÅNGAR		159 448 779	162 512 326

Handwritten signatures and initials:
AS, RK, AS, Y, al

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	109 226 589	107 291 589
Yttre fond	1 715 055	1 356 870
Summa bundet eget kapital	110 941 644	108 648 459
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-5 627 166	-5 222 986
Årets resultat	-1 001 583	-45 996
Summa ansamlad förlust	-6 628 749	-5 268 982
Summa eget kapital	104 312 895	103 379 477
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	54 000 000	58 000 000
Summa långfristiga skulder	54 000 000	58 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	289 604	85 364
Aktuell skatteskuld	6 638	8 616
Övriga skulder	6 174	63 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	833 468	975 187
Summa kortfristiga skulder	1 135 884	1 132 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	159 448 779	162 512 326

Handwritten signatures and initials:
13
15
al

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-111 934	1 344 419
Avskrivningar	2 296 192	871 917
Erhållen ränta mm	2 345	3 350
Erlagd ränta	-891 994	-1 393 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 294 609	825 921
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 858	-26 183
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	51 350	-87 995
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	204 240	45 962
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-201 205	32 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 342 136	790 337
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-91 090
Pågående fönsterrenovering	-971 374	0
Omklassificering fastighetsförbättring	0	58 940
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-971 374	-32 150
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	347 970	5 335 903
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 587 030	9 692 097
Upptagna långfristiga lån	10 000 000	2 000 000
Amortering långfristiga lån	-14 000 000	-12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 065 000	5 028 000
Förändring av likvida medel	-1 694 237	5 786 186
Likvida medel vid årets början	7 352 381	1 566 195
Likvida medel vid årets slut	5 658 144	7 352 381



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Tidigare har byggnaden skrivits av på 125 år, tillkommande utgifter byggnad på 10-20 år och installationer på 10 år. Vid övergången till K3 2016 har tillgångarna delats upp på olika komponenter där respektive komponent skrivs av separat över dess kvarvarande nyttjandeperiod. Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponent	Andel %	Avskrivning år
Stomme grund	30	100
Stomkompl innerväggar	19	100
Yttertak	2	12
Fasad	5	25
Fönster	3	35
El	8	36
Värme, sanitet, VVS	12	25
Ventilation	2	15
Hiss	2	24
Inre UH	10	20
Styr och överavk	1	15
Rest	6	98

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. 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.

Fond för yttre underhåll

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	4 146 474	3 968 158
	Hyresintäkter bostäder	1 798 570	1 905 975
	Hyresintäkter lokaler	3 700	23 200
	Bredbandsavgift	11 040	11 950
	Övriga ersättningar från hyresgäster	25 843	31 354
	Övriga intäkter	21 243	22 489
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 006 870	5 963 126
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättning vattenskador	191 281	96 040
	Övriga rörelseintäkter	2 640	3 465
	Summa övriga rörelseintäkter	193 921	99 505
Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	305 881	288 938
	Städ och entrémattor	110 688	110 562
	Snöröjning och sandning	78 776	83 863
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	0	9 500
	Rep och underhåll, förbrukningsmatr & inventarier	978 843	340 051
	Fastighetsel	234 200	236 692
	Fjärrvärme	1 039 886	960 323
	Vatten och avlopp	207 686	185 986
	Försäkringsärenden vattenskada	9 335	398 389
	Sophämtning	103 887	212 437
	Kabel-TV och bredband	70 460	70 444
	Försäkringspremier	121 927	116 953
	Fastighetsskatt/avgift	136 944	138 194
	Övriga driftkostnader	14 505	7 035
	Summa driftkostnader	3 413 018	3 159 367
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	167 200	161 202
	Konsultarvoden	33 566	84 353
	Revisionsarvode	25 500	24 250
	Styrelse- och medlemskostnader	32 541	15 125
	IT-tjänster	7 273	7 241
	Inkasso- & advokatkostnader	15 148	23 466
	Övriga försäljningskostnader	61 631	122 500
	Övriga externa kostnader	50 865	40 112
	Summa övriga externa kostnader	393 724	478 249

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	162 003	162 000
	Sociala avgifter	47 788	46 679
	Summa personalkostnader	209 791	208 679

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	158 716 851	158 625 761
	Inköp	0	91 090
	Omklassificeringar övergång till K3	297 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 014 226	158 716 851
	Ingående avskrivningar	-3 965 627	-3 123 448
	Omklassificeringar övergång till K3	-67 972	0
	Årets avskrivningar	-2 296 192	-842 179
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 329 791	-3 965 627
	Utgående redovisat värde	152 684 435	154 751 224
	Redovisat värde byggnader	97 216 160	99 282 949
	Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
	Summa redovisat värde	152 684 435	154 751 224
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet varav byggnader:	130 000 000	119 395 000
		75 000 000	69 287 000

Not 8	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	297 375	297 375
	Omklassificeringar övergång till K3	-297 375	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	297 375
	Ingående avskrivningar	-67 972	-38 234
	Omklassificeringar övergång till K3	67 972	0
	Årets avskrivningar	0	-29 738
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-67 972
	Utgående redovisat värde	0	229 403

Not 9	Pågående nyanläggning	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	58 940
	Inköp	971 374	0
	Omklassificering fastighetsförbättring	0	-58 940
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 374	0
	Utgående redovisat värde	971 374	0

[Handwritten signatures and initials]

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	19 781	19 335
Ekonomisk förvaltning	42 701	0
Förutbetald bredband/stadsnät	10 614	10 614
Upplupen intäkt ersättning vattenskada	0	96 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 114	10 751
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 210	136 740

Not 11 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Lån Swedbank	12 000 000	12 000 000
Lån Stadshypotek	42 000 000	46 000 000
Summa långfristiga skulder	54 000 000	58 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Swedbank	2021-04-23	1,41	0	12 000 000
Stadshypotek	2017-03-30	1,05	0	10 000 000
Stadshypotek	2018-06-30	0,99	0	10 000 000
Stadshypotek	2019-09-01	2,07	0	12 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,28	0	10 000 000
Summa			0	54 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				54 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	464 708	431 101
Upplupna räntor	31 397	135 507
Upplupen fjärrvärme	149 786	133 206
Upplupen el	0	20 337
Övriga upplupna kostnader	187 577	255 036
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	833 468	975 187

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
Summa ställda säkerheter	88 000 000	88 000 000

Enskededalen 2017-

Renée Kuhn



Vassilia Sayessian



Roger Persson



Anders Lindevall



Lars Jonsson

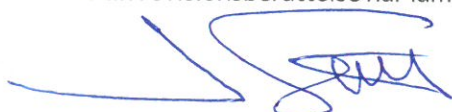


Anders Sundblad



Aina Ehldé

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017.



Jörgen Götehed

Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Videgården 1, org.nr. 769621-2658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Videgården 1 för år 2016.

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 2016 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 de 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Videgården 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

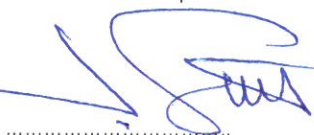
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att enligt föreningens stadgar ska avgifterna bestrida kostnader samt och avsättningar. Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott. I förvaltningsberättelsen förklarar styrelsen detta underskott och av kassaflödesanalysen kan det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten utläsas.

Stockholm den 19 april 2017



Jörgen Götehed

BoRevision AB