



Årsredovisning 2019

Brf Videgården 1

Org. 769621-2658

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Täppgränd 101, 121 33 Enskededalen

Mail: videgarden1@gmail.com

www.videgarden1.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

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, 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 Täppgränd 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 90 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Föreningen har en lokal som används som möteslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan för föreningens fastighet togs fram i april 2015.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av takfönster	2018
Stampolning	2018
OVK-besiktning	2017
Rep & Målning tak	2017
Isolering av vind	2017
Fönsterreovering	2016-2017
Målning av valv & portaler	2016
Inställning värmesystem	2016
Byte ytterbelysning utanför gården	2016
Spolning avloppsstammen	2014
Nytt styr- och reglersystem, energianalys/kartläggning	2012
Spolning av de nedre avloppsstammarna	2012

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-02. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen ingår som delägare i samfälligheten Dalen.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna. ><

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CP" and "NB".

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 133 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har 7 överlåtelse skett och en lägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Renée Kuhn	ledamot/ordf.
Anders Lindevall	ledamot/vice ordf.
Nina Olsson	ledamot/kassör
Lars Jonsson	ledamot
Anders Sundblad	ledamot
Anette Otterstadh*	ledamot
Coralie Philippot	suppleant

*Avgått under året.

Till **revisor** har Jörgen Götehed, Borevision, valts.

Valberedningen består av Carola Karlsson, Karl Johan Englund och Jon Pelling, varav den förstrnämnde är sammankallande.

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

Byte av fläktaggregat, stammar i kulvertar samt undercentral. Med undercentral menas central för fastighetens värme. Föreningen har också renoverat köket hos två hyresgäster. Under året har det anlagts plantering.

Föreningens resultat för år 2019 är -2 467 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -820 Kkr. Förändringen beror främst på högre reparations- och underhållskostnader samt att man under året har uttrangerat en av komponenterna för byggnaden i samband med utbyte av ventilationssystemet. Att uttränga en komponent innebär att en anläggningstillgång inte längre finns kvar på grund av att den skrotats. Bokföringsmässigt bokas delar av det som en förlust.

Kostnader för fjärrvärme har under året varit lägre än föregående år med ca 36 Kkr.

En av föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat något vilket beror på en lägre räntenivå samt de amorteringar som gjorts under året.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte fläktaggregat och undercentral	2 430
Byte stammar i kulvert	519
Renovering 2 kök hyresrätter	307

Planerat underhållsbehov. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Relina läghusen	2020	600
Fasadtvätt/målning	2020	600

4 A
al CP
NO
PK

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	94 604 673	17 401 916	1 105 794	-8 272 315	-820 409	104 019 659
Avsättning till yttre fond			390 000	-390 000		
Balanseras i ny räkning				-820 409	820 409	
Upplåtelser	874 107	1 645 893				2 520 000
Årets resultat					-2 466 609	-2 466 609
Belopp vid årets utgång	95 478 780	19 047 809	1 495 794	-9 482 724	-2 466 608	104 073 050

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	6 596	6 175	6 482	6 201	6 063
Resultat efter finansiella poster, kr	-2 467	-820	-2 253	-1 002	-46
Soliditet, %	66,3	65,4	65,5	65,4	63,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	556	559	552	552	541
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 777	7 098	7 098	7 158	7 727
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 444	12 436	12 436	12 437	12 453
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,38	1,40	1,39	1,59	3,26
Fastighetens belåningsgrad, % **	34,9	36,0	35,4	35,4	37,5

* 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	-9 482 724
Årets resultat	-2 466 608
	<hr/>
	-11 949 333
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	486 000
Ur yttre fond ianspråk tas	-495 489
I ny räkning överföres	-11 939 844
	<hr/>
	-11 949 333

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '4' and a signature.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	6 064 307	6 026 831
Övriga rörelseintäkter	3	531 756	148 323
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 596 063	6 175 154
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-4 210 119	-3 356 681
Övriga externa kostnader	5	-332 828	-288 675
Personalkostnader	6	-207 579	-209 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 581 443	-2 384 257
Summa rörelsens kostnader		-8 331 969	-6 239 062
Rörelseresultat		-1 735 906	-63 908
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 477	1 566
Räntekostnader		-732 180	-758 067
Summa finansiella poster		-730 703	-756 501
Resultat efter finansiella poster		-2 466 609	-820 409
Årets resultat		-2 466 609	-820 409

ed 4
ts
NO CP
PK

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	148 953 630	150 149 356
Summa materiella anläggningstillgångar		148 953 630	150 149 356
Summa anläggningstillgångar		148 953 630	150 149 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 681	3 393
Övriga fordringar		12 249	11 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	197 690	108 308
Summa kortfristiga fordringar		214 620	123 242
Kassa och bank		7 820 092	8 784 662
Summa omsättningstillgångar		8 034 712	8 907 904
SUMMA TILLGÅNGAR		156 988 342	159 057 260

u
ad m AB
CP
OK

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	114 526 589	112 006 589
Yttre fond	1 495 794	1 105 794
Summa bundet eget kapital	116 022 383	113 112 383
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-9 482 724	-8 272 315
Årets resultat	-2 466 609	-820 409
Summa ansamlad förlust	-11 949 333	-9 092 724
Summa eget kapital	104 073 050	104 019 659
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	41 000 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder	41 000 000	32 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	11 000 000	22 000 000
Leverantörsskulder	345 589	449 490
Aktuell skatteskuld	13 407	11 384
Övriga skulder	0	62 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 556 296	513 846
Summa kortfristiga skulder	11 915 292	23 037 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	156 988 342	159 057 260

el AS
NO
4 CP
AK

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 735 906	-63 908
Avskrivningar	1 948 388	2 384 257
Erhållen ränta mm	1 477	1 566
Erlagd ränta	-732 180	-758 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-518 221	1 563 848
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 288	21 096
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-90 090	321 550
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-103 901	169 445
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-18 408	-320 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-731 908	1 754 953
Investeringsverksamheten		
Ventilation	-2 385 717	0
Utrangering av anläggningstillgång	1 633 055	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-752 662	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	874 107	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 645 893	0
Upptagna långfristiga lån	-11 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	11 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	520 000	0
Förändring av likvida medel	-964 570	1 754 953
Likvida medel vid årets början	8 784 662	7 029 709
Likvida medel vid årets slut	7 820 092	8 784 662

Mo
4 CP
B
AK

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har 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. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 125 år, övriga komponenter skrivs av mellan 15-100 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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 till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 269 295	4 235 752
	Hyresintäkter bostäder	1 730 222	1 741 065
	Bredbandsavgift	9 936	10 396
	Övriga ersättningar från hyresgäster	18 926	18 508
	Övriga intäkter	35 928	21 110
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 064 307	6 026 831

del Ar G
10 CP
AK

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättning vattenskador	519 756	139 023
	Övriga rörelseintäkter	12 000	9 300
	Summa övriga rörelseintäkter	531 756	148 323

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	425 761	320 174
	Städ och entrémattor	109 729	118 284
	Snöröjning och sandning	71 785	77 613
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	0	4 503
	Reparationerl, förbrukningsmatr & inventarier	641 206	293 050
	Fastighetsel	262 787	272 277
	Fjärrvärme	970 909	1 007 006
	Vatten och avlopp	235 104	228 668
	Sophämtning	120 810	106 568
	Kabel-TV och bredband	60 274	64 707
	Försäkringspremier	172 571	143 275
	Försäkringsärenden	469 090	279 468
	Underhåll	495 489	263 458
	Övriga driftskostnader	24 511	33 234
	Fastighetsskatt/avgift	150 093	144 396
	Summa driftkostnader	4 210 119	3 356 681

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	178 325	173 712
	Konsultarvoden	8 380	8 380
	Revisionsarvode	27 598	25 527
	Styrelse- och medlemskostnader	25 830	23 091
	IT-tjänster	5 687	9 319
	Inkasso- & advokatkostnader	3 923	1 542
	Övriga försäljningskostnader	29 600	0
	Övriga externa kostnader	53 485	47 104
	Summa övriga externa kostnader	332 828	288 675

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	163 480	163 500
	Sociala avgifter	44 099	45 950
	Summa personalkostnader	207 579	209 450

al 4
10 10
BR

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	161 244 606	161 244 606
	Inköp	2 385 717	0
	Försäljningar/utrangeringar	- 1 633 055	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 997 268	161 244 606
	Ingående avskrivningar	-11 095 250	-8 710 993
	Försäljningar/utrangeringar	435 645	0
	Årets avskrivningar	-2 384 033	-2 384 257
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 043 638	-11 095 250
	Utgående redovisat värde	148 953 630	150 149 356
	Redovisat värde byggnader	93 485 356	94 681 082
	Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
	Summa redovisat värde	148 953 631	150 149 357

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet	162 000 000	130 000 000
varav byggnader:	86 000 000	75 000 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	34 290	23 706
	Ekonomisk förvaltning	45 359	44 253
	Förutbetald bredband/stadsnät	3 793	3 734
	Sophämtning	29 900	26 000
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 348	10 615
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 690	108 308

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	11 000 000	22 000 000
	Amortering efter 5 år	41 000 000	32 000 000
	Summa långfristiga skulder	41 000 000	32 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	1,35		10 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,28	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2021-04-23	1,41		12 000 000
Swedbank	2024-06-17	0,96		9 000 000
Nordea Hypotek	2020-02-29	0,70	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,68		10 000 000
Summa			11 000 000	52 000 000
Avgår kortfristig del				11 000 000
Summa långfristiga skulder				41 000 000

al 104
110
CP
DK

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	463 295	415 959
	Upplupna räntor	8 608	54 197
	Upplupen el	18 903	0
	Övriga upplupna kostnader	65 490	43 690
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556 296	513 846

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
	Summa ställda säkerheter	88 000 000	88 000 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har upplåtit en lägenhet med tillträde i mars 2020, varpå föreningens eget kapital ökar med 2 560 kkr.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Enskededalen 2020-05-10

Renée Kuhn

Anders Lindevall

Nina Olsson

Lars Jonsson

Anders Sundblad

Coralie Philippot
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2020.

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 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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, 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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 11/15 2020



Jörgen Götehed

BoRevision AB