

# Årsredovisning 2018



Brf Vykortet 1  
Org. 769622-7870

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Bostadsrättsföreningen Vykortet 1, c/o Förvaltning i Östersund AB  
Box 84, 83121 Östersund

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

Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://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**, Vykortet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-23.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Postiljonsvägen 29-33. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Vykortet 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2018-12-31 157 700 kr. Avtalet gäller till och med 2028-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2850 kvm, varav 2722 kvm utgör lägenhetsyta och 128 kvm lokalyta. I föreningen finns 11 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning  
1 st 1 rum och kök  
32 st 2 rum och kök  
14 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningen har inte längre några uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Norderuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Molokstation	2013
Tvättstuga	2014
Elreovering	2015
Renovering trapphus	2015
Gasrörsbyten	2017

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

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-02-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-04-25.

**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 57 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 55. Under året har 5 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 8 bostadshyresgäster.

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

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frank Johansson	ledamot
Alexander Johansson	ledamot
Thomas Karlsson	ledamot
Kenneth Engwall	ledamot
Mimi Englund	suppleant
Anton Hansson	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts, med Camilla Backlund som påskrivande revisor.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 9 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

2018 var ett arbetsamt år för bostadsrättsföreningen BRF Vykortet 1 med tre omfattande byggprojekt som skulle projekteras. Föreningen beslutade på årsstämman att inte längre hyra ut lokaler till näringsidkare. Lokalen på Postiljonsvägen 33 ska under 2019 byggas om till bostad och lokalen på Postiljonsvägen 29 ska bli samlingslokal med övernattningsmöjligheter. De tidigare beslutade p-platserna mellan 31:an och 33:an ska också byggas och en arborist har avverkat träd för ändamålet. Konverteringen av lokalen i 33:an och p-platserna har krävt bygglov.

Vid filmning av avloppsrören mellan fastigheten och stadens avloppssystem fann man trasiga rör på flera ställen. Föreningen drabbades också av en vattenläcka i 29:an, sannolikt p g a de dåliga rören. Dessa ska därför under åren rörinfodras och underhållas.

Föreningens resultat för år 2018 är -223 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -248 Kkr. Föreningen har under året haft något lägre intäkter än året innan och samtidigt något högre driftskostnader men totalt sett har den minskade räntekostnaden

gjort att resultatet för året ger ett lägre underskott än året innan.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2018 ökat marginellt jämfört med året innan.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med -652 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 428 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 positivt kassaflöde med 462 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har fått inbetalt handpenning för en lägenhet som upplåts under 2019. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Spolning och filmning stammar	34

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 300 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Rörinfodring	2019	300



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	40 478 896	7 273 254	177 915	-3 113 465	-247 653	44 568 946
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			39 563	-39 563		
Balanseras i ny räkning				-247 653	247 653	
Upplåtelser						0
Årets resultat					-223 488	-223 488
<b>Belopp vid årets utgång</b>	40 478 896	7 273 254	217 478	-3 400 682	-223 489	44 345 457

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kr	2 027 817	2 076 822	2 126 296	2 163 791	2 202 399
Resultat efter finansiella poster, Kr	-223 489	-247 653	-651 495	-1 057 776	-507 093
Soliditet, %	80	80	76	68	63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	498	498	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 638	3 638	5 551	8 152	9 808
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 079	17 079	20 749	19 908	18 560
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,56	1,28	2,71	2,65	2,94
Fastighetens belåningsgrad, % **	18,99	18,85	22,29	31,56	35,42

\* 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	-3 400 682
Årets resultat	-223 488
	<hr/>
	-3 624 170
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	39 563
I ny räkning överföres	-3 663 733
	<hr/>
	-3 624 170

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

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 027 817	2 076 822
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 027 817</b>	<b>2 076 822</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 280 868	-1 242 505
Övriga externa kostnader	4	-147 561	-172 982
Personalkostnader	5	-116 585	-116 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 623	-651 482
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 196 637</b>	<b>-2 183 178</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-168 820</b>	<b>-106 356</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 701	2 944
Räntekostnader		-57 370	-144 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 669</b>	<b>-141 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-223 488</b>	<b>-247 653</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-223 488</b>	<b>-247 653</b>

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	53 300 417	53 952 040
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		268 983	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 569 400</b>	<b>53 952 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 569 400</b>	<b>53 952 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		0	213
Övriga fordringar		857	68 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 898	107 211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 755</b>	<b>175 897</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 063 047</b>	<b>1 600 552</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 168 802</b>	<b>1 776 449</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 738 202</b>	<b>55 728 489</b>

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	47 752 150	47 752 150
Yttre fond	217 478	177 915
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>47 969 628</b>	<b>47 930 065</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-3 400 682	-3 113 465
Årets resultat	-223 488	-247 653
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 624 170</b>	<b>-3 361 118</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>44 345 458</b>	<b>44 568 947</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	10 172 432	10 172 432
Övriga skulder	3 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 175 432</b>	<b>10 172 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	65 554	43 821
Aktuell skatteskuld	87 101	136 661
Övriga skulder	765 964	515 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 693	290 664
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 217 312</b>	<b>987 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>55 738 202</b>	<b>55 728 489</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-168 819	-106 356
Justering för avskrivningar	651 623	651 482
Erhållen ränta mm	2 701	2 944
Erlagd ränta	-57 370	-144 241
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>428 135</b>	<b>403 829</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	213	-213
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	69 929	-88 674
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	21 733	-23 468
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	208 469	-113 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>728 479</b>	<b>178 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	-268 984	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-268 984</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	923 832
Upplåtelseavgifter	0	1 326 168
Upptagna långfristiga lån	3 000	0
Amortering långfristiga lån	0	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>462 495</b>	<b>428 438</b>
Likvida medel vid årets början	1 600 552	1 172 114
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 063 047</b>	<b>1 600 552</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	12-50 år	2-8,33%

#### *Avsättning till yttre fond*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### *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 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 391 520	1 383 159
	Hyresintäkter bostäder	496 576	547 272
	Hyresintäkter lokaler	69 316	77 065
	Övriga intäkter	70 405	69 326
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 027 817</b>	<b>2 076 822</b>

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	54 480	48 425
	Städ och entremattor	65 993	63 143
	Snöröjning och sandning	49 445	47 201
	Fastighetsel	56 109	45 816
	Uppvärmning	428 269	427 367
	Vatten	69 020	66 022
	Sophämtning	23 253	31 963
	Tomträttsavgäld	157 700	157 700
	Reparationer och underhåll	190 358	187 354
	Fastighetsförsäkring	48 630	46 203
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	70 469	69 435
	Övriga driftskostnader	67 142	51 876
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 280 868</b>	<b>1 242 505</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	63 125	76 382
	Revision	19 625	23 500
	IT-tjänster	647	373
	Försäljningskostnader lght	2 500	10 000
	Konsultarvoden	10 081	25 626
	Kostna medlems-, styrelsemöten	6 094	8 109
	Serviceavg brf-organisation	5 520	5 520
	Bankkostnader	4 899	2 927
	Advokat- o rättegångskostnader	2 500	9 938
	Övriga externa kostnader	32 570	10 607
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>147 561</b>	<b>172 982</b>

Not 5	Personalkostnader	2018	2017
-------	-------------------	------	------

### **Löner, ersättningar m.m.**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

#### **Styrelsen:**

Styrelsearvoden	89 600	89 600
Arbetsgivaravgifter	26 985	26 609
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>116 585</b>	<b>116 209</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 050 659	57 050 659		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 050 659	57 050 659		
	Ingående avskrivningar	-3 098 619	-2 447 137		
	Årets avskrivningar	-651 623	-651 482		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750 242	-3 098 619		
	Pågående nyanläggningar	268 983	0		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 569 400</b>	<b>53 952 040</b>		
	Redovisat värde byggnader	51 327 434	51 597 158		
	Redovisat värde markanläggningar	2 241 966	2 354 882		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>53 569 400</b>	<b>53 952 040</b>		
	<b>Taxeringsvärde</b>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	39 563 000	39 563 000		
	varav byggnader:	23 179 000	23 179 000		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Försäkring	41 083	38 245		
	Tomträttsavgäld	39 425	39 425		
	Ekonomisk förvaltning	15 923	15 625		
	Bredband/Stadsnät, Kabel-TV	8 467	8 396		
	Övriga förutbetalda kostnader	0	5 520		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>104 898</b>	<b>107 211</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Deposition	3 000	0		
	Amorteringsfritt	10 172 432	10 172 432		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 175 432</b>	<b>10 172 432</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2019</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	2018-09-04	0,63		7 600 000
	Nordea	2018-10-22	0,51		2 572 432
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>10 172 432</b>
	Avgår kortfristig del				0
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>10 172 432</b>



## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Avsättning till inre repfond	515 964	515 964
	Handpenning för lgh upplåten 2019	250 000	0
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>765 964</b>	<b>515 964</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostn och förutbet intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter & hyror	150 486	166 309
	Fjärrvärme och el	67 564	69 703
	Revision	19 500	19 250
	Sopor	4 981	5 300
	Fastighetsskötsel och städning	4 961	11 486
	Reparation och underhåll	34 456	0
	Upplupna räntekostnader	5 790	5 480
	Övriga kostnader	10 955	13 136
	<b>Summa upplupna kostn och förutbet intäkter</b>	<b>298 693</b>	<b>290 664</b>

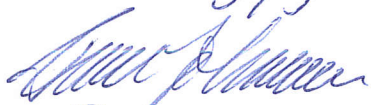
## NOTER

### Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	22 800 000	22 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 800 000</b>	<b>22 800 000</b>

Stockholm

8/5 2019



Frank Johansson



Alexander Johansson



Thomas Karlsson



Kenneth Engwall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-22

Deloitte AB



Camilla Backlund

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vykortet 1  
organisationsnummer 769622-7870

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vykortet 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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. Risker 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, förfälskning, 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 eventuella 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 Vykortet 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

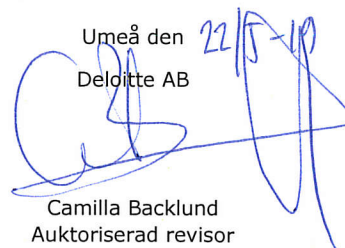
ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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.

Umeå den 22/5-18  
Deloitte AB



Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor