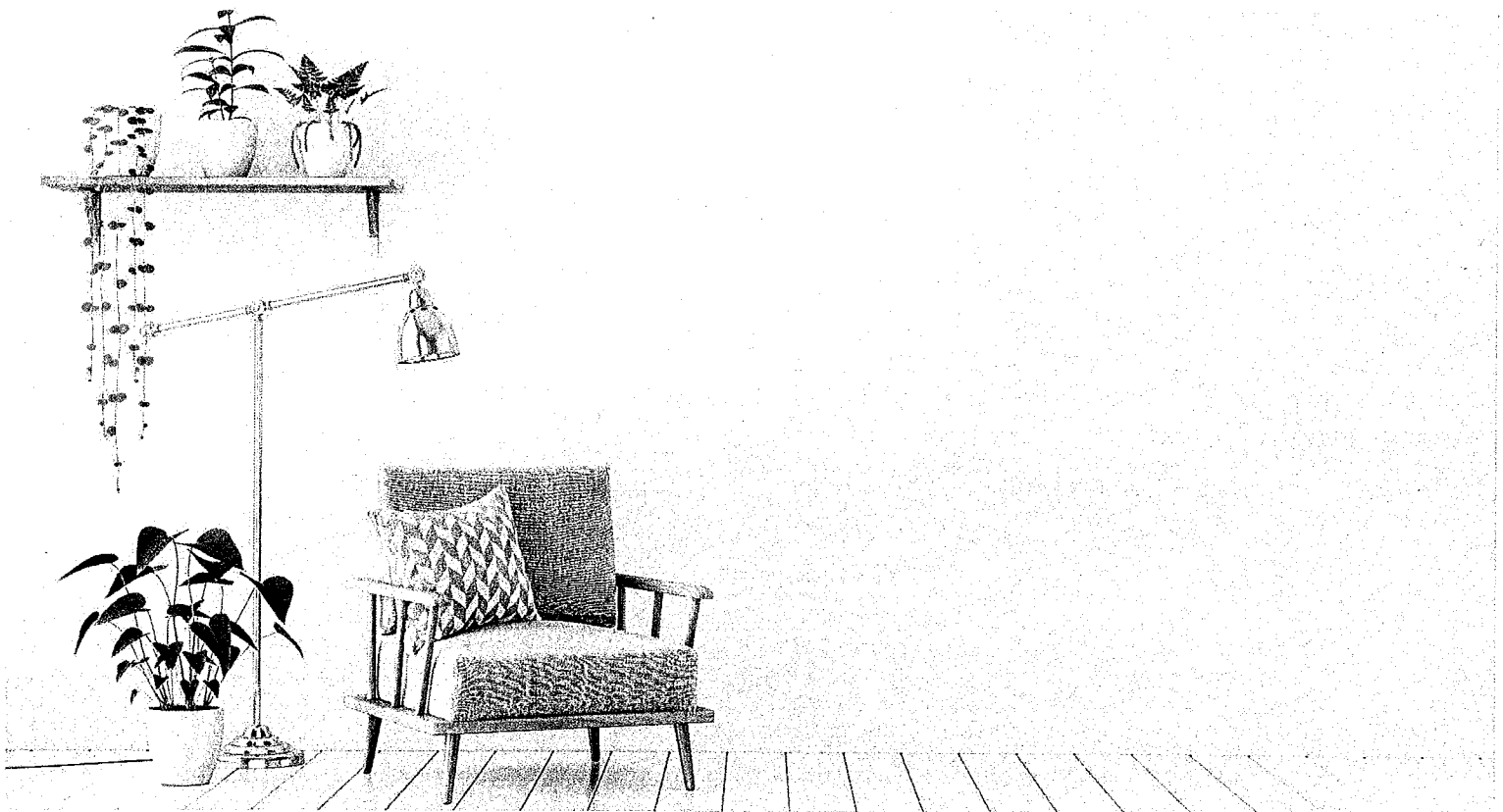


# Årsredovisning 2017



Brf Vykortet 1  
Org. 769622-7870

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Bostadsrättsföreningen Vykortet 1, c/o Agentaförvaltning  
Box 84, 83121 Östersund

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

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

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

Or  
Fyf  
H7

# 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 2017-12-31 157 700 kr. Avtalet gäller till och med 2018-12-31.

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 38 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Föreningen har 2 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

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

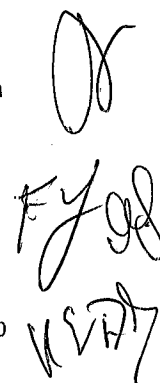
Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 56 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 5 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 8 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Till **revisor** har Deloitte AB valts.

**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

2017 var ett lugnt år för bostadsrättsföreningen BRF Vykortet 1. Efter en gasinspektion konstaterades två läckor p g a rost så föreningen beslöt att installera en ny gasservis. Arbetet blev klart i augusti.

Styrelsen har beslutat att inte längre hyra ut lokaler till näringsidkare. Lokalen på Postiljonsvägen 33 ska byggas om till bostad och lokalen på Postiljonsvägen 29 ska bli samlingslokal med övernattningsmöjligheter.

Föreningens resultat för år 2017 är -248 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -651 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft lägre kostnader för ränta, delvis på grund av amorteringar samt även att ett lån satts om till lägre ränta.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2017 minskat något jämfört med året innan.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med -651 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet

403 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 428 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lågenhet som har inbringat 2,25 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 2 Mkr. 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 2018 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Gasrörsbyten	50

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 120 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.
Spolning av stammar, filmning	2018	120

Dr Fj  
ME  
off  
F77

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	39 555 064	5 947 086	138 352	-2 422 407	-651 495	42 566 600
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			39 563	-39 563		
Balanseras i ny räkning				-651 495	651 495	
Upplåtelser	923 832	1 326 168				2 250 000
Årets resultat					-247 653	-247 653
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 478 896</b>	<b>7 273 254</b>	<b>177 915</b>	<b>-3 113 465</b>	<b>-247 653</b>	<b>44 568 947</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kr	2 076 822	2 126 296	2 163 791	2 202 399	2 150 077
Resultat efter finansiella poster, Kr	-247 653	-651 495	-1 057 776	-507 093	-561 216
Soliditet, %	80	76	68	63	64
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	498	619	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 638	5 551	8 152	9 808	9 818
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 079	20 749	19 908	18 560	18 560
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,28	2,71	2,65	2,94	3,20
Fastighetens belåningsgrad, % **	19	22	32	35	37

\* 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	-3 113 465
Årets resultat	-247 653
	<hr/>
	-3 361 118
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	39 563
I ny räkning överföres	-3 400 681
	<hr/>
	-3 361 118

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.

*Fy*  
*Or*  
*7/7*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 076 822</u>	<u>2 126 296</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 076 822</b>	<b>2 126 296</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 242 505	-1 293 795
Övriga externa kostnader	4	-172 982	-331 667
Personalkostnader	5	-116 209	-116 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-651 482</u>	<u>-651 442</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 183 178</b>	<b>-2 393 605</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-106 356</b>	<b>-267 309</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 944	20 875
Räntekostnader		-144 241	-405 061
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 297</b>	<b>-384 186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-247 653</b>	<b>-651 495</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-247 653</b>	<b>-651 495</b>

AN  
FL  
NE  
JL  
H7

# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	53 952 040	54 603 522
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 952 040</b>	<b>54 603 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 952 040</b>	<b>54 603 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		213	0
Övriga fordringar		68 473	409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	107 211	86 601
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>175 897</b>	<b>87 010</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 600 552</b>	<b>1 172 115</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 776 449</b>	<b>1 259 125</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 728 489</b>	<b>55 862 647</b>

Handwritten signatures and initials: ON, F.Y., KE, and AT.

# BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	47 752 150	45 502 150
Yttre fond	177 915	138 352
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>47 930 065</b>	<b>45 640 502</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-3 113 465	-2 422 407
Årets resultat	-247 653	-651 495
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 361 118</b>	<b>-3 073 902</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>44 568 947</b>	<b>42 566 600</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut	10 172 432	12 172 432
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 172 432</b>	<b>12 172 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	43 821	67 289
Aktuell skatteskuld	136 661	132 107
Övriga skulder	9 515 964	530 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 290 664	394 157
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>987 110</b>	<b>1 123 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>55 728 489</b>	<b>55 862 647</b>

*F. y*  
*R*  
*11/2/17*



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-106 356	-267 309
Justering för avskrivningar	651 482	651 442
Erhållen ränta mm	2 944	20 875
Erlagd ränta	-144 241	-405 061
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>403 829</b>	<b>-53</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-213	2 985
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-88 674	-1 614
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-23 468	48 208
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-113 037	105 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>178 437</b>	<b>154 807</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	923 832	982 800
Upplåtelseavgifter	1 326 168	1 937 200
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-28 678
Amortering långfristiga lån	-2 000 000	-5 264 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>250 000</b>	<b>-2 373 178</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>428 437</b>	<b>-2 218 371</b>
Likvida medel vid årets början	1 172 115	3 390 486
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 600 552</b>	<b>1 172 115</b>

*F. y*  
*Or*  
*11/17*

## 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### *Skatter inkl. uppskjuten skatt*

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 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 383 159	1 350 458
	Hyresintäkter bostäder	547 272	589 514
	Hyresintäkter lokaler	77 065	117 242
	Övriga intäkter	69 326	69 082
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 076 822</b>	<b>2 126 296</b>

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	48 425	54 184
	Städ och entremattor	63 143	66 785
	Snöröjning och sandning	47 201	36 422
	Fastighetsel	45 816	41 929
	Uppvärmning	427 367	437 520
	Vatten	66 022	57 662
	Sophämtning	31 963	29 270
	Tomträtsavgäld	157 700	157 700
	Reparationer och underhåll	187 354	154 399
	Fastighetsförsäkring	46 203	42 999
	Fastighetskatt/fastighetsavgift	69 435	67 226
	Övriga driftskostnader	51 876	147 699
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 242 505</b>	<b>1 293 795</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	76 382	75 890
	Revision	23 500	15 500
	IT-tjänster	373	373
	Försäljningskostnader lght	10 000	159 140
	Konsultarvoden	25 626	19 190
	Kostna medlems-, styrelsemöten	8 109	14 998
	Serviceavg brf-organisation	5 520	5 520
	Bankkostnader	2 927	2 805
	Advokat- o rättegångskostnader	9 938	14 063
	Övriga externa kostnader	10 607	24 188
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>172 982</b>	<b>331 667</b>
Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	<b>Styrelsen:</b>		
	Styrelsearvoden	89 600	88 800
	Arbetsgivaravgifter	26 609	27 901
	<b>Summa styrelse och övriga</b>	<b>116 209</b>	<b>116 701</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
F. J.  
M  
27  
M

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	57 050 659	57 050 659		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 050 659	57 050 659		
	Årets avskrivningar	-651 482	-651 442		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 952 040</b>	<b>54 603 522</b>		
	Redovisat värde byggnader	51 597 158	52 135 724		
	Redovisat värde markanläggningar	2 354 882	2 467 798		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>53 952 040</b>	<b>54 603 522</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Försäkring	38 245	33 314		
	Tomträttsavgäld	39 425	39 425		
	Ekonomisk förvaltning	15 625	0		
	Bredband/Stadsnät, Kabel-TV	8 396	8 342		
	Övriga förutbetalda kostnader	5 520	5 520		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>107 211</b>	<b>86 601</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
	Amorteringsfritt	10 172 432	12 172 432		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 172 432</b>	<b>12 172 432</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2018</b>	<b>2017-12-31</b>
	Nordea	2018-09-04	0,572	0	7 600 000
	Nordea	2018-10-22	0,467	0	2 572 432
	<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>10 172 432</b>
	<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>10 172 432</b>

Dr Fy  
K 77

## NOTER

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Avsättning till inre repfond	515 964	530 062
	Summa övriga kortfristiga skulder	515 964	530 062

Not 10	Upplupna kostn och förutbet intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	166 309	213 051
	Fjärrvärme och el	69 703	72 304
	Revision	19 250	15 000
	Sopor	5 300	5 267
	Fastighetsskötsel och städning	11 486	5 510
	Upplupna räntekostnader	5 480	67 350
	Övriga kostnader	13 136	15 675
	Summa upplupna kostn och förutbet intäkter	290 664	394 157

### Övriga noter

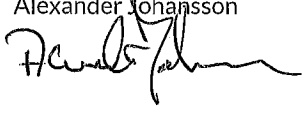
Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 800 000	22 800 000
	Summa ställda säkerheter	22 800 000	22 800 000

Stockholm 2018-05-20

Frank Johansson



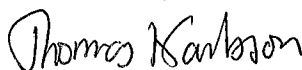
Alexander Johansson



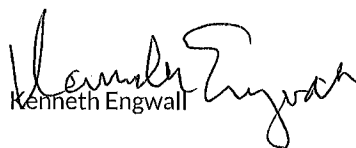
Michaela Johansson



Thomas Karlsson



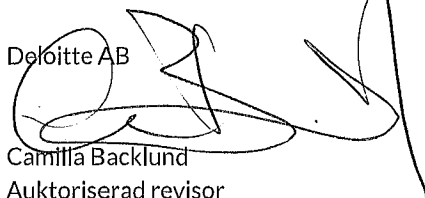
Kenneth Engwall



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2018.

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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. 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, 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 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 2018-05-29

Deloitte AB

Camilla Backlund  
Auktoriserad revisor