

# Årsredovisning 2019



Brf Vykortet 1  
Org. 769622-7870

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-130:

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

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

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

OK EF  
KE  
A7 8

# 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 2019-12-31 157 700 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 40 upplåtna med bostadsrätt och 7 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
Elrenovering	2015
Renovering trapphus	2015
Gasrörsbyten	2017
Spolning av stammar	2018

**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 55 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 2 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 7 bostadshyresgäster.

Handwritten signatures and initials: FJ, KE, 77, and a large signature.



vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överiätelseavgift 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:

Frank Johansson	ledamot
Alexander Johansson	ledamot
Thomas Karlsson	ledamot
Kenneth Engwall	ledamot
Johan Alfredsson	ledamot
Frej Appel	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB valts, med Anders Linné som påskrivande revisor.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 8 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

2019 blev ett arbetsamt år för bostadsrättsföreningen BRF Vykortet 1 med de under år 2018 tre projekterade byggprojekten som skulle genomföras och projektledas. Lokalen på Postiljonsvägen 33 byggdes om till bostad och p-platserna mellan 31 och 33 utökades från en till fem, varav fyra med tillgång till el via laddstolpar till elbilar. På extrastämman 28 november bestämdes att lokalen på Postiljonsvägen 29 inte längre skulle byggas om till samlingslokal utan att också den skulle bli en bostad.

Efter balansdagen har den ombyggda lokalen i 33:an samt två tidigare hyresrätter upplåtits till en försäljningslikvid om 9 275 Kkr. Nettokassaflödet från dessa upplåtelse kommer i huvudsak användas för att amortera på föreningens räntebärande lån samt säkerställa finansiering av framtida underhållsbehov.

Då byggprojekten tagit mycket av styrelsens tid och kraft i anspråk fick projektet med avloppsrören mellan fastigheten och stadens avloppssystem skjutas upp.

Det projektet kommer i stället att genomföras 2020. Under 2020 planerar föreningen även att skaffa en matavfallsmolok som ska ersätta de tre tunnorna som Stockholms stad tillhandahåller för minska lukt under sommarmånaderna och problemen med att de välter vid kraftig vind.

Föreningens resultat för år 2019 är -464 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -223 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen har haft lägre hyresintäkter och samtidigt något högre driftkostnader, och högre kostnad för arvoden. Föreningen har också haft ökade kostnader för ränta, på grund högre räntenivå.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärme och den har under år 2019 minskat något jämfört med året innan.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med -652 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 188 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 upplåtelse gör föreningen ett positivt kassaflöde med 107 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som har inbringat 3,5 Mkr. Samtidigt har föreningen under året bekostat 3,2 Mkr för en pågående ombyggnad av lokalytor till lägenheter. 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 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Tak och tegel	22
Hyreslägenhetsunderhåll	29
Fönsterputs	29

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 485 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
Dörrbyten	2020	125
Rörinfodring	2020	300
Matavfallsmolok	2020	60

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>40 478 896</b>	<b>7 273 254</b>	<b>217 478</b>	<b>-3 400 682</b>	<b>-223 488</b>	<b>44 345 458</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			39 563	-39 563		
Balanseras i ny räkning				-223 488	223 488	
Upplåtelse	1 255 800	2 234 200				3 600 000
Årets resultat					-463 835	-463 835
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 734 696</b>	<b>9 507 454</b>	<b>257 041</b>	<b>-3 663 733</b>	<b>-463 835</b>	<b>47 371 623</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kr	1 948 897	2 027 817	2 076 822	2 126 296	2 163 791
Resultat efter finansiella poster, Kr	-463 835	-223 489	-247 653	-651 495	-1 057 776
Soliditet, %	81	80	80	76	68
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	619	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 392	4 527	4 527	5 551	8 152
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 020	18 015	18 015	18 037	18 033
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,55	1,28	2,71	2,65
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,32	18,99	18,85	22,29	31,56

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Handwritten signatures and initials: "Fyf", "Ar", "KE", "A17", and a circled "A".

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-3 663 733
Årets resultat	-463 835
	<hr/>
	-4 127 568
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	47 100
I ny räkning överföres	-4 174 668
	<hr/>
	-4 127 568

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.

Or  
uz  
A7  
2

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 948 897	2 027 818
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 948 897</b>	<b>2 027 818</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 240 051	-1 280 868
Övriga externa kostnader	4	-193 022	-147 561
Personalkostnader	5	-237 700	-116 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651 624	-651 623
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 322 397</b>	<b>-2 196 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-373 500</b>	<b>-168 819</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 548	2 701
Räntekostnader		-92 883	-57 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 335</b>	<b>-54 669</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-463 835</b>	<b>-223 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-463 835</b>	<b>-223 488</b>

Handwritten signatures and initials: Ff, Or, K2, and other marks.



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	52 648 793	53 300 417
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 499 664	268 983
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 148 457</b>	<b>53 569 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 148 457</b>	<b>53 569 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		1 000	0
Övriga fordringar		69	857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	114 110	104 898
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 179</b>	<b>105 755</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 169 914</b>	<b>2 063 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 285 093</b>	<b>2 168 802</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 433 550</b>	<b>55 738 202</b>

FF  
UR  
H7  
R



# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	51 242 150	47 752 150
Yttre fond	257 041	217 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>51 499 191</b>	<b>47 969 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-3 663 733	-3 400 682
Arets resultat	-463 835	-223 488
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 127 568</b>	<b>-3 624 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>47 371 623</b>	<b>44 345 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>	
Skulder till kreditinstitut	10 172 432	10 172 432
Ovriga skulder	3 000	3 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 175 432</b>	<b>10 175 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	125 736	65 554
Aktuell skatteskuld	6 574	87 101
Övriga skulder	9 472 166	765 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 282 019	298 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>886 495</b>	<b>1 217 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 433 550</b>	<b>55 738 202</b>

FL  
OR US  
+17

2

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheter</b>		
Rörelseresultat	-373 500	-168 819
Justering för avskrivningar	651 624	651 623
Erhållen ränta mm	2 548	2 701
Erlagd ränta	-92 883	-57 370
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>187 789</b>	<b>428 135</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-1 000	213
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 424	69 929
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	60 182	21 733
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-390 999	208 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-152 452</b>	<b>728 480</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Upplåtande av hyresrätt	3 490 000	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	-3 230 681	-268 984
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>259 319</b>	<b>-268 984</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	3 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>106 867</b>	<b>462 496</b>
Likvida medel vid årets början	2 063 047	1 600 551
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 169 914</b>	<b>2 063 047</b>

OK

FJ

U2

7/

8/

## 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 vtte fond

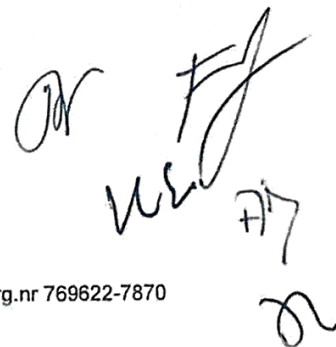
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll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

#### Fastighetsskatt/avgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2021. 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.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Arsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Arsavgifter bostäder	1 433 563	1 391 520
	Hyresintäkter bostäder	451 353	496 576
	Hyresintäkter lokaler	0	69 316
	Övriga intäkter	63 981	70 405
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 948 897</b>	<b>2 027 818</b>



## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	55 911	54 400
	Städ och entremattor	73 433	65 900
	Snöröjning och sandning	50 373	49 445
	Fastighetsel	53 860	56 109
	Uppvärmning	424 039	428 269
	Vatten	70 076	69 020
	Sophämtning	24 159	23 253
	Tomträttsavgäld	157 700	157 700
	Reparationer och underhåll	142 428	190 358
	Brandförsäkring	55 892	48 630
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	73 350	70 469
	Övriga driftskostnader	58 830	67 142
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 240 051</b>	<b>1 280 868</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	64 255	63 125
	Revision	20 500	19 625
	IT-tjänster	139	64
	Försäljningskostnader lght	0	2 500
	Konsultarvoden	17 692	10 081
	Kostna medlems- stvrelsemöten	7 639	6 094
	Serviceavg brf-organisation	5 630	5 520
	Bankkostnader	4 830	4 899
	Juridiska tjänster	20 922	2 500
	Övriga externa kostnader	51 415	32 570
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>193 022</b>	<b>147 561</b>
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
	Stvrelsearvoden	182 000	89 600
	Arbetsgivaravgifter	55 700	26 985
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>237 700</b>	<b>116 585</b>

Ad  
HJ  
NE

HJ  
NE



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	57 050 659	57 050 659
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 050 659	57 050 659
	Utgående avskrivningar	-3 750 242	-3 098 619
	Arets avskrivningar	-651 624	-651 623
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 401 866	-3 750 242
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 648 793</b>	<b>53 569 400</b>
	Redovisat värde byggnader	50 519 743	51 327 434
	Redovisat värde markanläggningar	2 129 050	2 241 966
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>52 648 793</b>	<b>53 569 400</b>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 068 000	39 563 000
varav byggnader:	24 404 000	23 179 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	44 104	41 083
	Tomträttsavgäld	39 425	39 425
	Ekonomisk förvaltning	16 320	15 923
	Bredband/Stadsnät, Kabel-TV	8 521	8 467
	Övriga förutbetalda kostnader	5 740	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 110</b>	<b>104 898</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amorteringsfritt	10 175 432	10 175 432
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 175 432</b>	<b>10 175 432</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea	2020-10-28	0,84		2 572 432
Nordea	2020-09-07	1,78		7 600 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>10 172 432</b>
<b>Avgär kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>10 172 432</b>

## NOTER

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Avsättning till inre reofond	472 166	515 964
	Handpenning för lgh upplåten 2019	0	250 000
	<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>472 166</b>	<b>765 964</b>

Not 10	Upplupna kostn och förutbet intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter & hyror	143 951	150 486
	Fjärrvärme och el	61 106	67 564
	Revision	20 000	19 500
	Sopor	4 289	4 981
	Vatten	14 929	0
	Fastighetsskötsel, snöröjning och städning	14 610	4 961
	Reparation och underhåll	0	34 456
	Upplupna räntekostnader	9 052	5 790
	Ovriga kostnader	14 082	10 955
	<b>Summa upplupna kostn och förutbet intäkter</b>	<b>282 019</b>	<b>298 693</b>

### Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 800 000	22 800 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 800 000</b>	<b>22 800 000</b>

Or  
KEJ  
HJ  
JA

## NOTER

### Not 12 Händelser efter bokslutsårets utgång

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.

Stockholm den 25 maj 2020



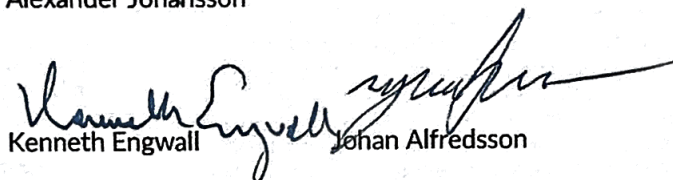
Frank Johansson



Alexander Johansson



Thomas Karlsson



Kenneth Engwall

Johan Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2020

Deloitte AB



Anders Linné  
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

#### 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 2 juni 2020

Deloitte AB



Anders Linné  
Auktoriserad revisor