

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vidöstern
769610-6603

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 (föreningens 15:e verksamhetsår).

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheterna Vidöstern 1 och Vidöstern 2 i Stockholms kommun inom stadsdelen Årsta omfattande adresserna Bolmensvägen 13-19 (udda nummer). Föreningens fastigheter består av två hus som byggdes 1945. Marken är upplåten med tomträtt och har en areal om 1 919 kvm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-16. Ombildningen av fastigheterna från hyresrätt till bostadsrätt skedde 2004. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-03-16 och gällande ekonomiska plan registrerades 2004-09-28. Inför ombildningen utfördes en teknisk besiktning av fastigheter som låg till grund för den ekonomiska planen. Det framgick av den tekniska besiktningen att fastigheterna var i behov av olika renoveringsåtgärder och dessa har utförts under olika tidsperioder som beskrivs nedan.

Enligt taxeringsbeskedet 2016 utgör 1 399 kvm lägenhetsyta och 40 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet fastställdes 2016 och utgår till 24 745 000 kr varav byggnadsvärdet är 12 945 000 kr. Taxeringsvärdet utgör underlag för beskattning. Fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick 1337 kr per lägenhet för 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningen har under 2018 haft sju fastighetslån hos Swedbank som överförts till Nordea och omskrivits till tre fastighetslån. Lånen uppgick på bokslutsdagen till 12 000 000 kr. Låneskulder per kvadratmeter boendeyta uppgår till 8 578 kr. Föreningen har under 2018 bytt bank, i samband med att bindningstiderna för lånen i Swedbank löpte ut, för att binda fastighetslånen till lägsta förhandlade ränta. Föreningen har bundit ett lån på 1 år, ett lån på 3 år samt ett lån på 5 år.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Objekt	Antal Total yta (kvm)	
Lägenheter, bostadsrätt	24	1 399
Lägenhet, hyresrätt	1	46
Lokaler, hyresrätt	2	40
Parkeringsplatser för bilar	4	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-22. På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid stämman beslutades att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle vara 3. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har följande bostadsrätter överlåtits: Nr 25 (Bolmensvägen 19), Nr 17 (Bolmensvägen 17) samt Nr 2 (Bolmensvägen 13). Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 35 i 24 borätter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har till och med 22 maj 2018 utgjorts av

Cecilia Teir, ledamot
Ole Bondesen, ledamot
Jimmy Jansson, ledamot
Hedvig Ekblom, suppleant
Sara Ulriksen, suppleant

Valberedning

Victor Adolfsson
Robert Teir

Revisor har varit

Peter Neveling hos Peter Neveling Revision AB vald vid föreningsstämman.

Styrelsen har från och med 22 maj 2018 utgjorts av

Cecilia Teir, ledamot
Anna Gren, ledamot
Jimmy Jansson, ledamot
Hedvig Ekblom, suppleant
Gunnel Göransson, suppleant

Hedvig Ekblom avgick från sitt uppdrag i juli 2018 pga. flytt.

Valberedning

Victor Adolfsson
Robert Teir

Revisor har varit

Peter Neveling hos Peter Neveling Revision AB vald vid föreningsstämman.

Arvoden och löner

Arvode till styrelsen ordförande har utgått med 5000 kr under året i enlighet med beslut på föreningens årsstämma 2018-05-22.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2005	Renovering av tvättstugan
2006	Omläggning av yttertakets tätskikt, slaggisoleringen ersattes med modern isolering, vindsanering Ny undercentral, dvs reglersystem, pumpar, ställdon, ventiler, värmeväxlare med mera byttes ut till ett modernt energieffektivt system
2007	Stambyte, vatten och avloppsstammar bytta i kök och badrum, radiatorventiler bytta Renovering av trappor, balkongerna kompletteringsrenoverades i olika omfattning, portodörrar ersattes med nya Ny elcentral och dragning av nya elstigar i lägenheterna
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2010	Renovering av fönster med nya bågar och energiglas på befintliga karmar, nya balkongdörrar
2011	Ny torktumlare till tvättstugan
2015	Renovering av fasader mot bakgård Relining av avloppsrör ingjutna i källargolv
2016	Renovering av fasader (nedre delen av framsidans fasad)
2017	Renovering av lokal på Bolmensvägen 13, källarplan.
2018	Renovering av källartrappa Bolmensvägen 13 samt införande av luftspalt för att förebygga fuktskador i lokalen. Översyn av olångsiktig underhållsplan.

Medlemsavgifter

Avgiften höjdes med 15% 2006-07-01 och 15% från 2:a kvartalet 2007 på grund av finansiering av stambyte. Justering av avgiften gjordes 2010, från 1/7 2010 höjdes avgiften med 3%. Ytterligare höjningar 1/1 2011 med 3%, den 1/1 2012 och den 1/1 2013 med 3%. Anledning till dessa justeringar var kostnadsstegringar samt att föreningen under hösten 2010 genomförde en fönsterrenovering och lånade upp en del av den kostnaden. Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder utgick till ca 842 kr per kvm. Styrelsen beslutade att lämna medlemsavgiften oförändrad vid årsskiftet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byte av bank. Arbetet med bankbytet påbörjades under 2017 då styrelsen såg över föreningens lån och möjligheter att binda en del av lånen på grund av ränteprognosen. Offerter från flera banker begärdes in samt möte med befintlig bank. Under 2018 bytte föreningen bank till Nordea som lämnade lägsta räntekostnaden vid bindning.

Styrelsen avslutade arbetet med en tvist angående utebliven ersättning från ett dödsbo. Tvisten uppstod under 2017 och avsåg kostnader i källarlokalen på Bolmensvägen 13. Den tidigare hyresgästen avled vid årsskiftet 2016-2017 och lämnade lokalen i icke uthyrbart skick med omfattande renoveringsbehov. Föreningen, i egenskap av hyresvärd för den avlidne, ansåg att hyresgästen hade ansvar för renoveringskostnader och uteblivna hyresintäkter som uppstod då den nya hyresgästen inte kunnat tillträda i tid enligt sitt kontrakt. Styrelsen beslutade under 2018 att inte driva vidare ärendet i en rättslig process då bedömningen gjordes att det fanns en överhängande risk att dödsboet saknade tillräckliga ekonomiska medel för att föreningen skulle tjäna på att driva frågan vidare. Inte heller föreningens försäkringsbolag ansåg att det fanns grund för att ersätta föreningen för de uppkomna kostnaderna eller hyresbortfallet, utan att föreningen fick se det som ett "sedvanligt underhållsarbete". Slutkostnaden för grundläggande renovering samt bortfall av hyresintäkter under september 2017- juli 2018 fick således föreningen bekosta för att kunna hyra ut lokalen på nytt. Kontraktet överläts i december 2018.

Framtagning av informationsfolder för boende i föreningen utifrån brandskyddsåtgärder samt förslag vid Miljöförvaltningens förebyggande tillsynsinspektion med granskning av föreningens egenkontrollarbete. Foldern delades ut till samtliga lägenheter och ska även utdelas nya boende vid inflyttning.

Årlig brandskyddsgenomgång i november 2018 enligt trygghetsavtal med Anticimex. Föreningens fastighetsskötare deltog för att kunna åtgärda eventuella brister omgående efter inspektionen. Inga större avvikelser framkom. Styrelsen ser över byta av utrymningsskyltar i källarlokalerna.

I dagsläget finns det inga planer på större underhållsarbeten under 2019. Fortsatt bevakning av eventuell fukt på båda husens kortsidor och en plan om att åtgärda detta våren 2020. Långsiktig underhållsplan har setts över för planering framåt.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och en del av den tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och trappstädning med Fined Fastighetsskötsel AB.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 335	1339	1338	1329
Resultat efter fin. poster (tkr)	-476	-288	-560	-662
Soliditet (%)	49,7	51,0	51,5	52,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 962 769	711 891	525 480	-4 255 502	-288 081	12 656 557
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			417 125	-417 125		
Balanseras i ny räkning				-288 081	288 081	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-475 710	-475 710
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	942 605	-4 960 708	-475 710	12 180 847

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 960 708
Årets resultat	-475 710
Totalt	-5 436 418
Avsättning till yttre fond	417 125
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 853 543
Summa	-5 436 418

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 334 588	1 338 815
Övriga rörelseintäkter		-	33 643
Summa rörelseintäkter		1 334 588	1 372 458
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 161 419	-1 041 638
Övriga externa kostnader	4	-16 650	-16 500
Personalkostnader och arvoden		-6 571	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 344	-505 344
Summa rörelsekostnader		-1 689 984	-1 563 482
Rörelseresultat		-355 396	-191 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		406	573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 720	-97 629
Summa finansiella poster		-120 314	-97 056
Resultat efter finansiella poster		-475 710	-288 080
Resultat före skatt		-475 710	-288 080
Årets resultat		-475 710	-288 081

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 761 337	24 260 777
Inventarier, maskiner och installationer	6	4	5 908
Summa materiella anläggningstillgångar		23 761 341	24 266 685
Summa anläggningstillgångar		23 761 341	24 266 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 240	10 480
Övriga fordringar		3 926	795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 086	67 195
Summa kortfristiga fordringar		148 252	78 470
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		589 283	466 428
Summa kassa och bank		589 283	466 428
Summa omsättningstillgångar		737 535	544 898
SUMMA TILLGÅNGAR		24 498 876	24 811 583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 962 769	15 962 769
Fond för yttre underhåll		942 605	525 480
Upplåtelseavgifter		711 891	711 891
Summa bundet eget kapital		17 617 265	17 200 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 960 708	-4 255 502
Årets resultat		-475 710	-288 081
Summa fritt eget kapital		-5 436 418	-4 543 583
Summa eget kapital		12 180 847	12 656 557
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 000 000	11 903 446
Övriga skulder		50 000	-
Summa långfristiga skulder		12 050 000	11 903 446
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 789	91 871
Skatteskulder		6 046	2 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 194	157 218
Summa kortfristiga skulder		268 029	251 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 498 876	24 811 583

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad Tak	5%	(5%)
Underhållscentral	5%	(5%)
Vitvaror	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 177 701	1 177 704
Hyror	151 665	157 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 216	4 010
Övriga hyresintäkter	6	1
	<u>1 334 588</u>	<u>1 338 815</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	71 824	65 844
Städning	3 500	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 901	17 363
Trädgårdsskötsel	4 375	3 550
Snöröjning	21 831	27 514
Reparationer	343 612	279 306
El	39 028	24 125
Uppvärmning	273 790	255 343
Vatten	46 269	44 219
Sophämtning	31 215	31 316
Försäkringspremie	27 766	26 814
Tomträttsavgäld	102 400	99 300
Fastighetsavgift bostäder	33 425	32 875
Fastighetsskatt lokaler	1 450	1 450
Övriga fastighetskostnader	18 195	1 742
Kabel-tv/Bredband/IT	55 561	57 905
Förvaltningsarvode ekonomi	66 186	64 472
Panter och överlåtelse	4 095	3 698
Juridiska åtgärder	1 613	600
Övriga externa tjänster	3 383	4 202
	<u>1 161 419</u>	<u>1 041 638</u>
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 161 419</u>	<u>1 041 638</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 650	1 500
Revisionarvode	15 000	15 000
Summa	<u>16 650</u>	<u>16 500</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Ombyggnad	9 017 047	9 017 047
	<u>27 762 295</u>	<u>27 762 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 501 518	-3 002 078
-Årets avskrivning enligt plan	-499 440	-499 440
	<u>-4 000 958</u>	<u>-3 501 518</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 761 337	24 260 777
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 945 000	12 945 000
Mark	11 800 000	11 800 000
	<u>24 745 000</u>	<u>24 745 000</u>
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	145 000	145 000
	<u>24 745 000</u>	<u>24 745 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 893	173 893
	<u>173 893</u>	<u>173 893</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 985	-162 081
-Årets avskrivning enligt plan	-5 904	-5 904
	<u>-173 889</u>	<u>-167 985</u>
Redovisat värde vid årets slut	4	5 908

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2 806	2 806
Sparkonto	149 290	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	437 187	463 622
Summa	589 283	466 428

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Swedbank			-		700 000
Swedbank			-		700 000
Swedbank			-		700 000
Swedbank			-		3 975 250
Swedbank			-		2 468 196
Swedbank			-		3 000 000
Swedbank			-		360 000
Nordea		0,46%	4 000 000		-
Nordea	1 991	1,15%	4 000 000		-
Nordea	2023-10-18	1,75%	4 000 000		-
			12 000 000		11 903 446

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 041 000	12 041 000
Summa ställda säkerheter	12 041 000	12 041 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2019-05-20



Cecilia Teir

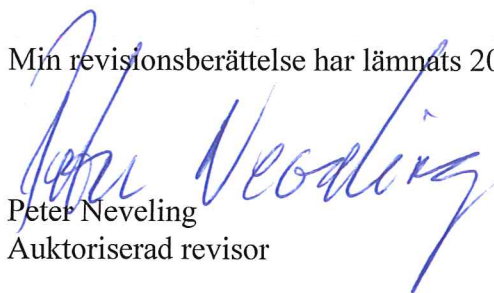


Anna Gren



Jimmy Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vidöstern, org. nr 769610-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

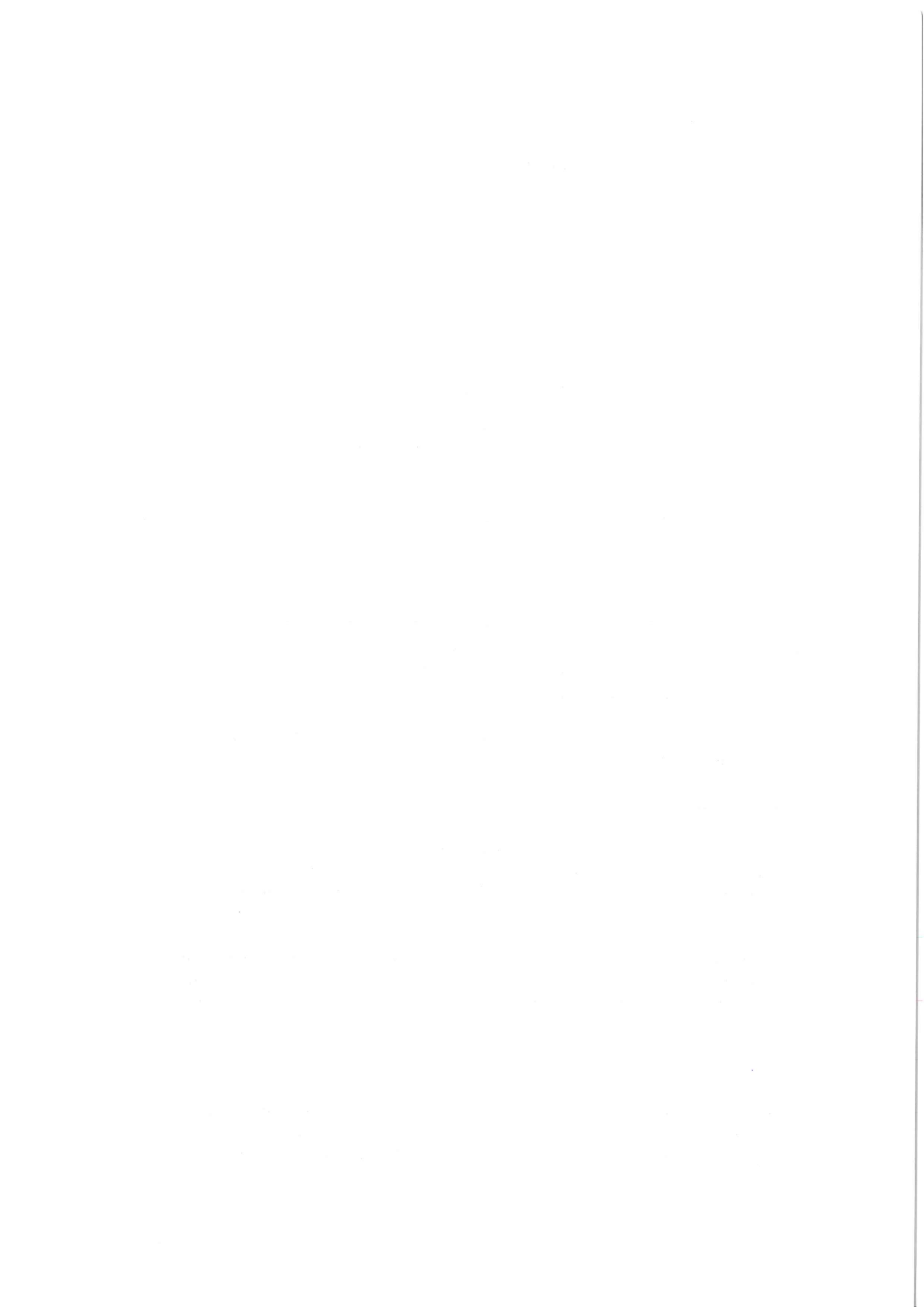
Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll, som den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. 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. Risken 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

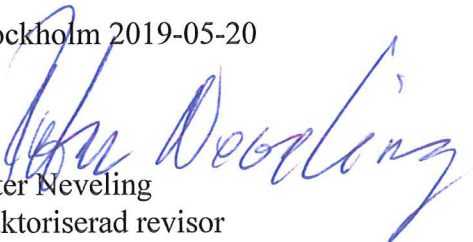
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag inriktar 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 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 2019-05-20


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

