

Årsredovisning 2019



Brf Vinlunden

Org nr 769616-2184

8

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vinlunden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Jäskaret 1 i Stockholms kommun den 31 mars 2008. Lagfart erhöles den 14 oktober 2008.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till åtta våningar med totalt 143 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 13 217 kvm och fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 1 099 kvm. Föreningen har 121 bil- och sju motorcykelplatser i eget parkeringsgarage under huset.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal/övernattningslägenhet och ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Allgranth AB om teknisk förvaltning omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour, drift, trädgårdsskötsel, snöröjning och takskottning. Städning utförs av HSB Städ Stockholm AB. Hissjour och -service av Kone AB. Besiktning av hissar av Inspecta Sweden AB. Sophämtning av Stockholm Vatten Avfall AB och källsortering av Suez Recycling AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 459 200 000 tkr, varav byggnadsvärde 270 000 000 kr och markvärde 189 200 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 411 000 000 kr och på lokaler med 48 200 000 kr.

B

ber
HSS
pel
HSS

Skatter och avgifter

Byggnaden färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halva fastighetsavgiften år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Halva fastighetsavgiften för 2019 uppgick till 668 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
JM AB	Butik	ja	149 + 47 förråd	2021-09-30
SOS Mäkleri AB	Butik	ja	136	2021-09-30
To Your Profile AB	Café, event	ja	67	2022-01-31
Totalkropp Napr. P V AB	Naprapat	ja	74	2021-09-30
Liljeholmens stadsdelsn..	Förskola	ja	673	2024-09-30
Apcoa	Garage	ja	121 bil + 7 mc	2021-02-28

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och är mervärdesskattpliktiga för garageplatser som hyrs ut frivilligt till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har skett enligt föreningens stadgar med ett belopp motsvarande 25 kr/kvm lägenhetsarea och lokalarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under året. Årsavgiften för 2020 sänks med 10 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Installation av nytt system för elbilsladdning i garaget.
2. Stampsolning av stamtliga lägenheter.
3. Övergång till momsfri parkering för boende.
4. Omförhandling och förlängning av Telia-avtalet med 5 år, vilket resulterade i uppgradering av bredbandshastighet och utdelning av ny hårdvara till respektive lägenhet

B

Ber
HLL
Pul

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Från och med 2014 tillämpar föreningen K2-regelverket och därmed rak avskrivningsplan för föreningens byggnad. Avskrivningskostnaderna har ökat i och med detta. Avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	262 762 000	228 003 000	2 042 305	-3 478 601	-1 180 807	488 147 897
Disposition av föregående års resultat:			357 850	-1 538 657	1 180 807	0
Årets resultat					-1 908 532	-1 908 532
Belopp vid årets utgång	262 762 000	228 003 000	2 400 155	-5 017 258	-1 908 532	486 239 365

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står;
ansamlad förlust
årets förlust

-5 017 258
-1 908 532
-6 925 790

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

357 850
-7 283 640
-6 925 790

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

B

Be
VBL
HM
[Signature]

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 194 545	13 098 729
Summa rörelseintäkter		13 194 545	13 098 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 036 005	-4 271 864
Övriga externa kostnader	4	-880 020	-947 345
Personalkostnader	5	-375 134	-238 195
Avskrivningar	6, 7	-4 352 501	-4 314 122
Summa rörelsekostnader		-10 643 660	-9 771 526
Rörelseresultat		2 550 885	3 327 203
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 459 417	-4 508 010
Summa finansiella poster		-4 459 417	-4 508 010
Resultat efter finansiella poster		-1 908 532	-1 180 807
Årets resultat		-1 908 532	-1 180 807

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled '8' and various scribbles.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	665 965 955	670 187 942
Inventarier, verktyg och installationer	7	527 388	268 009
Summa materiella anläggningstillgångar		666 493 343	670 455 951
Summa anläggningstillgångar		666 493 343	670 455 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 946 665	830 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	400 935	267 333
Summa kortfristiga fordringar		3 347 600	1 097 635
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		975 544	3 785 304
Summa kassa och bank		975 544	3 785 304
Summa omsättningstillgångar		4 323 144	4 882 939
SUMMA TILLGÅNGAR		670 816 487	675 338 890

8
Ber
del
H
H
S

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 765 000	490 765 000
Fond för yttre underhåll		2 400 155	2 042 305
Summa bundet eget kapital		493 165 155	492 807 305
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 017 258	-3 478 601
Årets resultat		-1 908 532	-1 180 807
Summa fritt eget kapital		-6 925 790	-4 659 408
Summa eget kapital		486 239 365	488 147 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	178 000 000	181 000 000
Summa långfristiga skulder		178 000 000	181 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		417 713	221 069
Skatteskulder		1 113 908	1 065 475
Övriga skulder		131 476	95 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 914 025	1 808 620
Summa kortfristiga skulder		6 577 122	6 190 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		670 816 487	675 338 890

Bev
JLL
KLM

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 908 532	-1 180 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		4 352 501	4 314 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 443 969	3 133 315
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 446 847	137 955
Förändring av kortfristiga fordringar		163 576	14 051
Förändring av leverantörsskulder		196 644	-176 085
Förändring av kortfristiga skulder exkl amorteringar		1 636 330	3 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 993 672	3 112 943
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-389 892	-185 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-389 892	-185 626
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fastighetslån (årets amorteringar)		-3 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-396 220	-72 683
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		3 785 304	3 857 987
Likvida medel vid årets slut		3 389 084	3 785 304



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 4 211 196 kronor.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan på 10 år.	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet, %;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm;

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

8 VBF
Ber
AMR
Ad

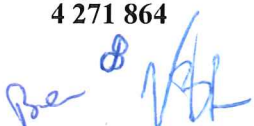



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	8 892 828	8 892 828
Hyror lokaler	2 534 772	2 490 800
P-plats och garage	1 524 328	1 473 890
Hysesintäkter övriga objekt	110 780	111 680
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 000	-6 750
Övernattnings- och gästlägenhet	131 580	125 580
Övriga intäkter	3 254	10 736
Öres- och kronutjämnning	3	-35
	13 194 545	13 098 729

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	169 806	154 295
Trädgårdsskötsel	61 197	44 660
Städkostnader	285 936	253 713
Hyra av entrémattor	41 790	40 622
Snöröjning/sandning	65 199	56 271
Serviceavtal	27 819	15 360
Hisskostnader	177 334	166 717
Portar	2 242	5 184
Bevakningskostnader	29 919	33 068
Inköp av parkeringstjänster	138 226	0
Reparationer	465 354	641 571
Planerat underhåll	761 657	0
El	348 588	309 933
Värme	1 389 654	1 377 719
Vatten och avlopp	260 139	222 311
Avfallshantering	258 049	245 367
Försäkringskostnader	150 961	201 095
Självrisker	23 427	1 500
Kabel-tv	285 503	364 592
Försäkringsersättningar	-11 002	0
Förbrukningsinventarier	55 123	51 760
Förbrukningsmaterial	7 326	66 210
Övriga driftskostnader	41 760	19 916
	5 036 007	4 271 864

Be 


Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetskatt	482 000	438 000
Fastighetsavgift	98 384	95 524
Hemsida	5 608	5 608
Porto	512	8 974
Revisionsarvode inkl rådgivning	58 167	44 862
Ekonomisk förvaltning	129 131	123 916
Bankkostnader	4 549	7 255
Konsultarvoden	11 881	93 046
Juridisk konsultation	19 903	24 942
Medlems-/föreningsavgifter	5 013	4 950
Övriga poster	64 872	100 268
	880 020	947 345

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	290 820	184 500
Sociala avgifter	84 314	53 695
	375 134	238 195

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	693 737 912	693 737 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 737 912	693 737 912
Ingående avskrivningar	-23 549 970	-19 327 983
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-10 791	-10 791
Årets avskrivning byggnad	-4 211 196	-4 211 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 771 957	-23 549 970
Utgående redovisat värde	665 965 955	670 187 942
Taxeringsvärden byggnader	270 000 000	256 000 000
Taxeringsvärden mark	189 200 000	135 800 000
	459 200 000	391 800 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	411 000 000	348 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	48 200 000	43 800 000
	459 200 000	391 800 000

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 206 907 000 kr.



Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	515 601	329 975
Inköp	389 892	185 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	905 493	515 601
Ingående avskrivningar	-247 591	-155 456
Årets avskrivningar	-130 514	-92 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-378 105	-247 591
Utgående redovisat värde	527 388	268 010

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	533 125	531 951
Avräkningskonto förvaltare	2 413 540	0
Övriga poster	0	298 351
	2 946 665	830 302

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	151 855	137 156
Förutbetalt bredband	20 613	30 383
Förutbetald ekonomisk förvaltning	32 131	33 101
Förutbetald teknisk förvaltning	13 136	25 759
Förutbetald snöröjning/sandning	4 310	9 297
Förutbetald prognosstyrning värme	13 587	13 079
Förutbetalda serviceavtal	10 501	16 776
Övriga förutbetalda kostnader	1 782	1 782
Förutbetald vinterunderhåll	5 172	0
Upplupna hyresintäkter	147 848	0
	400 935	267 333

Brf Vinlunden
Althun

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,83	2020-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	4,40	2020-03-30	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek	0,49	2020-09-30	7 000 000	8 000 000
Stadshypotek	3,55	2021-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,18	2021-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,12	2022-03-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	0,98	2023-03-30	16 000 000	18 000 000
Stadshypotek	1,51	2022-09-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	1,51	2022-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	3,80	2023-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,88	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Nästa års amortering			-3 000 000	-3 000 000
			178 000 000	181 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	203 000 000	203 000 000
	203 000 000	203 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	533	641
Upplupna styrelsearvoden	212 520	109 200
Beräknade upplupna sociala avgifter	66 773	34 310
Beräknat revisionsarvode	46 000	40 000
Upplupen elkostnad	28 161	35 520
Upplupen värmekostnad	175 962	179 434
Förutbetalda avgifter och hyror	1 342 182	1 409 515
Upplupen vattenkostnad	39 818	0
Upplupen sophantering	2 076	0
	1 914 025	1 808 620

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

8
Ben
Ola

Stockholm den 9/5 2020



Viktor Brandon Leek
Ordförande



Roberth Lundin



Lars Berndtson



Anders Sävås



Kristina Mittag-Leffler

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2020.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinlunden, org.nr 769616-2184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2019.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2019 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god 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 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.

Stockholm den 20 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor