

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vingårdsgatans kvartersmark. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, snöröjning mm.

Föreningen är delägare i samfälligheten Arbetsledaren (Bergrumsgaraget). Föreningens andel är 19,5% vilket motsvarar 72 parkeringsplatser.

Styrelsen

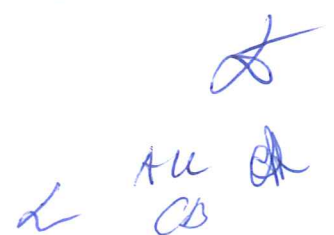
Agneta Isborn Lind	Ordförande	
Christer Blomkvist	Vice ordförande	Nyval stämma 2019-05-16
Anna-Karin Lundin	Ledamot	
Lars Nyberg	Ledamot	Nyval stämma 2019-05-16
Lennart Sandqvist	Ledamot	Nyval stämma 2019-11-06
Stella Brandting	Suppleant	Nyval stämma 2019-05-16
Thomas Eriksson	Suppleant	
Ingemar Kedland	Suppleant	Nyval stämma 2019-11-06
Linda Schenk	Suppleant	Nyval stämma 2019-05-16

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ella Bladh	Huvudansvarig revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Fredrik Liljegren	Suppleant Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

B



Valberedning

Linn Knutmejer
Anne Knuuttila
Anki Ljung

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-06 med anledning av val av styrelsemedlemmar samt röstning om antal miljörum.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Druvklasen 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

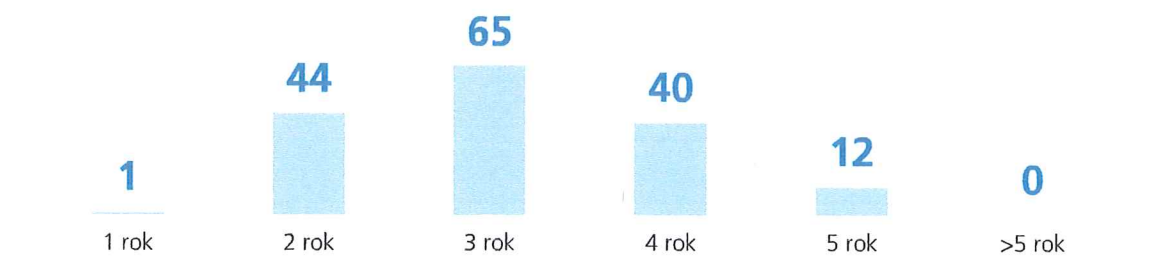
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 140 m², varav 13 520 m² utgör lägenhetsyta och 1 620 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 162 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sjövikshallens Livs AB (livsmedelsbutik)	1 063 m ²	2022
J 2 Gruppen AB (restaurang)	199 m ²	2021
J 2 Gruppen AB (kontor)	115 m ²	2021
J 2 Gruppen AB (förråd)	54 m ²	2021
Mama Ye's AB (restaurang)	175 m ²	2022
Allgranth Fastighet AB (förråd)	38 m ²	2021
Garage	1 765 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

8

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenheten Bergrumsgaraget	Används i huvudsak för uthyrning till föreningens medlemmar. Omfattar Bergrumsgaraget i kvarteret Arbetsledaren 1, Sjövik 7 och Lagbasen 1, där föreningens andelstal är 19.5% motsvarande 72 garageplatser.
Vingårdsgatans kvartersmark	Omfattar Vingårdsgatans kvartersmark tillsammans med BRF Vingården. Föreningens andelstal är 50%.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av gästlägenheten	2019
Upprustning (målning o snickeri) av trapphusen	2019
Kontroll av ventilation (OVK)	2019
Radonmätning	2019
Nya cykelställ med 2 våningar i stora cykelrummet	2019
Filterbyte Ventilation	2019
Ledifiering av trapphusen	2018
Filterbyte i samtliga lägenheter	2018
Åtgärder efter fasadkontrollen	2018
Stampolning	2017
Kontroll av fasaden	2017
Byte av koddosor vid entréerna	2017
10-årigt byggfelsundersökning	2017
Byte av fläkt	2017
Planerat underhåll	År
Underhåll garaget, t ex översyn och åtgärda golvet	2020
Takunderhåll inklusive säkerhetslösning på taket	2020-2022
Målning soprum	2023
Målning barnvagnsrum	2023
Målning plåttak	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

B

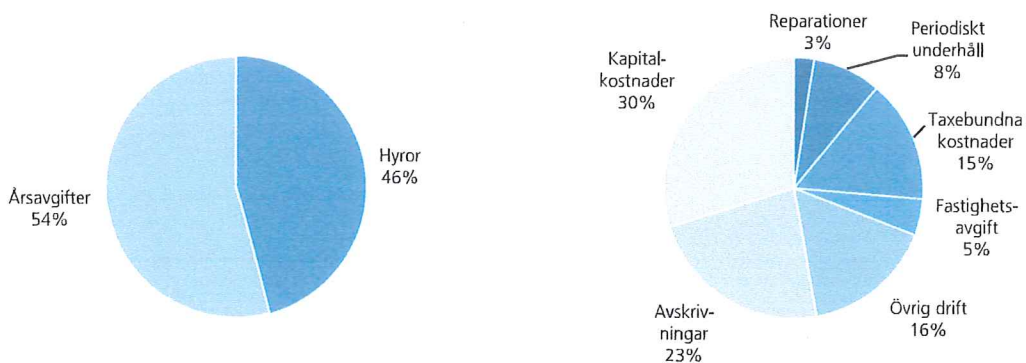
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "AK" and "CO".

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 075 226	3 035 114
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	13 799 265	13 112 496
Finansiella intäkter	2 511	6 661
Minskning kortfristiga fordringar	61 886	111 011
Ökning av kortfristiga skulder	580 744	1 278 089
	14 444 405	14 508 257
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 571 625	5 721 361
Finansiella kostnader	4 151 829	4 354 486
Minskning av långfristiga skulder	3 277 140	2 392 298
	14 000 594	12 468 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 519 038	5 075 226
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	443 812	2 040 112

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har renovering av duschutrymmet i gästlägenheten och målning samt byte av armaturer till LED i trapphusen genomförts.

B

Handwritten signatures and initials: CB, AN, and other illegible marks.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 162 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 264
Tillkommande medlemmar: 27
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 267

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	555	570	617
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 751	2 412	1 921	1 728
Lån/m ² totalyta	14 878	15 121	15 297	15 550
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	95	100	99	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	274	288	289	293
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-136	-171	-625	-902
Nettoomsättning (tkr)	13 797	13 064	12 318	12 557

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 520 m² bostäder och 1 620 m² lokaler.

h
AU
CB

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	148 188 000	0	0	148 188 000
Upplåtelseavgifter	249 986 000	0	0	249 986 000
Fond för yttre underhåll	3 698 176	0	470 163	3 228 013
S:a bundet eget kapital	401 872 176	0	470 163	401 402 013
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 433 737	0	-640 741	2 074 478
Årets resultat	-135 566	-135 566	170 578	-170 578
S:a fritt eget kapital	1 298 171	-135 566	-470 163	1 903 900
S:a eget kapital	403 170 347	-135 566	0	403 305 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:



årets resultat	-135 566
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 433 737
summa balanserat resultat	1 298 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-470 163
att i ny räkning överförs	828 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

8

Handwritten signatures and initials:

 Lu
 CB
 AK


Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 797 365	13 064 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 900	48 113
Summa rörelseintäkter		13 799 265	13 112 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 993 904	-5 085 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 557	-381 511
Personalkostnader	Not 6	-243 164	-254 375
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 213 888	-3 213 888
Summa rörelsekostnader		-9 785 513	-8 935 249
RÖRELSERESULTAT		4 013 752	4 177 247
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 511	6 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 151 829	-4 354 486
Summa finansiella poster		-4 149 318	-4 347 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-135 566	-170 578
ÅRETS RESULTAT		-135 566	-170 578

B

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	602 099 932	605 313 820
Summa materiella anläggningstillgångar	602 099 932	605 313 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	602 099 932	605 313 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 489	45 732
Övriga fordringar	Not 9	5 545 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	352 249
	374 674	
Summa kortfristiga fordringar	5 901 861	4 222 944
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	372 114	1 669 106
Summa kassa och bank	372 114	1 669 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 273 975	5 892 050
SUMMA TILLGÅNGAR	608 373 907	611 205 870

B

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and initials 'lu', 'CB', and 'AK' at the bottom right.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		398 174 000	398 174 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 698 176	3 228 013
Summa bundet eget kapital		401 872 176	401 402 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 433 737	2 074 478
Årets resultat		-135 566	-170 578
Summa fritt eget kapital		1 298 171	1 903 900
SUMMA EGET KAPITAL		403 170 347	403 305 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	201 152 465	204 004 962
Summa långfristiga skulder		201 152 465	204 004 962
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	424 643
Leverantörsskulder		777 569	645 118
Skatteskulder		1 025 290	790 650
Övriga skulder		508 440	297 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 739 796	1 736 653
Summa kortfristiga skulder		4 051 095	3 894 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		608 373 907	611 205 870

B

h CB AH

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 494 944	7 502 348
Hyror lokaler momspliktiga	4 456 690	3 907 677
Hyror parkering moms	744 782	722 918
Hyror garage moms	14 400	209 339
Hyror garage	1 110 300	833 316
Hyror förråd	2 448	400
Hyresrabatt	-75 000	-175 000
Elintäkter	13 031	4 240
Avgift andrahandsuthyrning	9 390	7 647
Gästlägenhet	26 100	51 300
Öresutjämning	279	199
	13 797 365	13 064 383

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	48 113
Övriga intäkter	1 900	0
	1 900	48 113

B

[Handwritten signatures and initials]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	153 832	148 949
	Fastighetsskötsel beställning	111 072	122 569
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 776	36 861
	Snöröjning/sandning	67 303	84 140
	Städning entreprenad	141 012	141 012
	Städning enligt beställning	77 656	39 970
	Mattvätt/Hyrmattor	799	29 978
	OVK Obl. Ventilationskontroll	118 487	833
	Hissbesiktning	18 447	11 924
	Myndighetstillsyn	31 994	18 983
	Gemensamma utrymmen	0	3 760
	Gård	10 051	6 933
	Serviceavtal	152 068	162 694
	Förbrukningsmateriel	5 529	49 816
	Störningsjour och larm	21 854	0
	Brandskydd	51 271	78 185
	Fordon	883	0
		977 034	936 608
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	10 693	6 990
	Brf Lägenheter	43 809	0
	Lokaler	8 742	14 539
	Gemensamma utrymmen	22 331	0
	Sophantering/återvinning	1 566	0
	Entré/trapphus	9 493	0
	Lås	30 401	17 738
	VVS	5 744	79 491
	Värmeanläggning/undercentral	33 057	29 555
	Ventilation	5 114	84 601
	Elinstallationer	1 572	30 877
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 464	13 139
	Bredband	0	4 503
	Hiss	3 335	28 780
	Tak	9 512	0
	Fasad	9 294	78 641
	Fönster	5 568	0
	Garage/parkering	3 758	5 397
	Skador/klotter/skadegörelse	40 509	16 505
	Vattenskada	96 176	68 388
		350 136	479 145
Periodiskt underhåll			
	Hyseslägenheter	173 900	0
	Entré/trapphus	782 933	335 134
	Ventilation	78 251	77 529
	Mark/gård/utemiljö	92 522	0
	Garage/parkering	55 618	0
		1 183 223	412 664
Taxebundna kostnader			
	El	274 823	330 444
	Värme	1 432 184	1 519 497
	Vatten	235 288	270 574
	Sophämtning/renhållning	177 593	186 234
	Grovsopor	19 421	19 206
		2 139 308	2 325 955

B

J

L OB RUD




Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	255 219	165 573
	Kabel-TV	230 572	148 678
	Bredband	219 170	218 421
	Övriga fastighetskostnader	10 167	2 216
		715 128	534 888
	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	629 074	396 216
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 993 904	5 085 475

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	16 016	13 857
	Juridiska åtgärder	11 291	64 217
	Revisionsarvode inklusive rådgivning	75 052	68 524
	Föreningskostnader	30 160	43 435
	Styrelseomkostnader	168	4 560
	Fritids- och trivselkostnader	2 126	4 161
	Förvaltningsarvode	172 494	167 910
	Administration	9 294	9 648
	Korttidsinventarier	7 386	0
	Konsultarvode	3 808	0
	Tidningar facklitteratur	1 929	444
	Föreningsavgifter	4 833	4 756
		334 557	381 511

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	197 147	185 607
	Internrevisor	4 650	1 001
	Övriga arvoden	6 497	19 564
	Sociala kostnader	46 017	48 203
		243 164	254 375

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	3 213 888	3 213 888
		3 213 888	3 213 888

B

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	623 000 000	623 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	623 000 000	623 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 686 180	-14 472 292
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 213 888	-3 213 888
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 900 068	-17 686 180
	Planenligt restvärde vid årets slut	602 099 932	605 313 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	255 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	263 000 000	243 800 000
	Taxeringsvärde mark	210 600 000	151 000 000
		473 600 000	394 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	433 000 000	366 000 000
	Lokaler	40 600 000	28 800 000
		473 600 000	394 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 983	396 417
	Klientmedel hos SBC	5 146 923	3 406 121
	Fordringar	396 216	0
		5 545 122	3 802 538

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Parkeringsintäkter	352 249	374 674
		352 249	374 674

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 228 013	2 757 850
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	470 163	470 163
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 698 176	3 228 013

B

[Handwritten signatures and initials]
L CB

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,940 %	11 190 465	12 447 404	2020-02-17
SBAB	1,330 %	13 962 000	13 962 000	2020-09-18
SBAB	2,140 %	0	42 020 201	2019-06-27
SBAB	2,120 %	48 000 000	48 000 000	2024-11-13
SBAB	2,260 %	44 000 000	44 000 000	2021-09-13
SBAB	2,630 %	44 000 000	44 000 000	2024-09-13
SEB	1,100 %	40 000 000	0	2026-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		201 152 465	204 429 605	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-424 643	
		201 152 465	204 004 962	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 188 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	225 000 000	225 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	109 406	127 102
Sociala avgifter	26 500	33 344
Ränta	2 444	0
Avgifter och hyror	1 601 446	1 576 207
	1 739 796	1 736 653

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2020 kommer behandling av garagegolv samt en takbesiktning genomföras.

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.

B

[Handwritten signatures and initials]

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2020



Agneta Isborn Lind
Ordförande



Christer Blomkvist
Vice ordförande



Anna-Karin Lundin
Ledamot



Lars Nyberg
Ledamot



Lennart Sandqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020,
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1, org.nr 769612-2501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 revisionsred 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.

B

- 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 Vinrankan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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
- 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.

Stockholm den 29 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B', is written over a faint, illegible stamp.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor