Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vanadislunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Fabian Benjamin Arnheim	Ledamot
Sten Gustaf Forsström	Ledamot
Leif Ivar Ohlsson	Ledamot
Marika Sirja Yvonne Petersson	Ledamot
John Kristoffer Jonas Tingvall	Ledamot
Catarina Birgitta Edenholm	Suppleant
Lars Johan Ågren	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisor
Per Arne Ivar Andersson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Arne Ivar Andersson	Ordinarie Extern	PwC

Valberedning

Åke Söderdahl	Sammankallande
Carina Törhagen	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.
Extra föreningsstämma hölls 2018-12-12. Extra stämma med anledning av att styrelsen behövde tillstånd att låna 30 Mkr till stambyte.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vilan 24	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

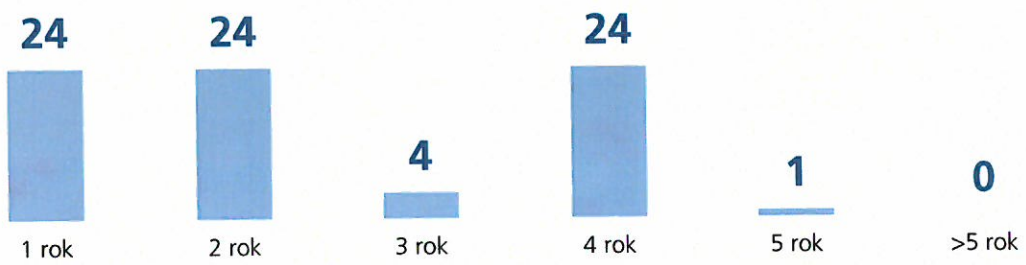
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1973 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 916 m², varav 5 671 m² utgör lägenhetsyta och 1 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Bastu
Motionslokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2019	Kombineras med takbygge

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Städning	Green Quality AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Garageport	Crawford AB
Mätning av hushållsel	Techem AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Underhåll av pumpgropar	Solna Högtryckssspolning AB
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Bredband	Ownit AB

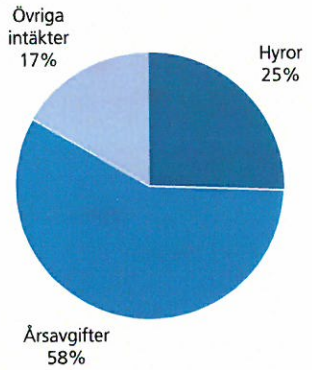
Föreningens ekonomi

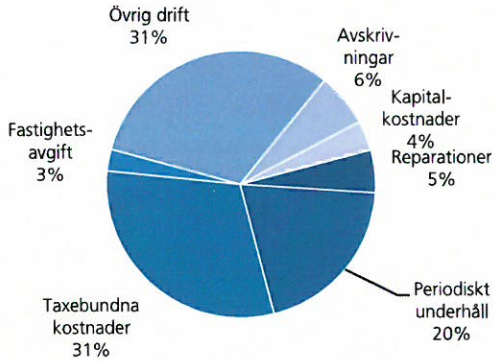
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**6 511 033**	**8 346 974**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 187 263	5 206 193
Finansiella intäkter	190	234
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 246
Balkongfond	15 773	0
Kapitaltillskott	-134 440	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	340 138
	5 068 787	**5 581 811**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 924 863	3 765 916
Finansiella kostnader	195 874	196 471
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 150 615	3 455 365
Ökning av kortfristiga fordringar	3 482	0
Minskning av kortfristiga skulder	258 060	0
	6 532 894	**7 417 752**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**5 046 926**	**6 511 033**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 464 107**	**-1 835 941**

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

FA

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Styrelsen tecknade i december 2018 avtal med Sarab AB om stambyte vilket påbörjas i februari 2019 och planeras bli avslutat i augusti 2019. Kontraktssumma 25,8 Mkr

Styrelsen tecknade i december 2018 avtal med Savana Invest AB om exploatering av taket för bygge av nya lägenheter med total lägenhetsyta ca 800 m2. Kontraktssumma 34,7 Mkr (Intäkt för föreningen). Takbygget är planerat att starta i september 2019 under förutsättning att överklaganden från grannfastighet avslås av Mark- och Miljööverdomstolen. I Savanas åtagande ingår att rusta upp balkonger på plan 6 på Tulegatan 46 samt att där anpassa befintlig fasad till den tillkommande byggnadsdelen. Entreprenadsumma är 3,6 Mkr. Savana skall även dra upp hissarna till de nya taknivåerna. Entreprenadsumma är 1,9 Mkr.

Konsultutredningar och andra förberedelser under 2018 avseende takbygge/stambyte har kostat ca 1,7 Mkr

Projekt "Balkongbygge mot gården" avslutades under våren 2018. Slutlig reglering har gjorts mellan föreningen och berörda bostadsrättshavare

Vattenskador och övriga skador (VVS) under året har kostat föreningen ca 0,3 Mkr efter avdrag för försäkringsersättning

Under året har det installerats nytt inpasseringssystem för de 2 entrédörrarna.

Under året har det byggs 12 nya källarförråd.

Vid årsmötet i maj 2018 fattades bekräftande beslut att föreningen skulle anta nya stadgar. De blev registrerade av Bolagsverket den 19 oktober 2018

De likvida medlen vid årets slut är 5.046 Mkr. Med korrektion för balkongbygget var de vid årets början 5.256 Mkr. De likvida medlen var som lägst 4,266 Mkr den 27 december 2018

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st.
Överlåtelser under året: 10 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	530	530	530	530
Lån/m² bostadsrättsyta	2 557	2 557	2 557	2 557
Elkostnad/m² totalyta	34**	24**	51*	47*
Värmekostnad/m² totalyta	102	84	140*	146*
Vattenkostnad/m² totalyta	11	11	17*	16*
Kapitalkostnader/m² totalyta	28	28	29	31
Soliditet (%)	86	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-286	923	665	598
Nettoomsättning (tkr)	5 152	5 094	5 112	5 107

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 671 m² bostäder och 1 245 m² lokaler.
*= Felaktig beräkningsgrund
**= Avdrag för elintäkter har gjorts

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	102 128 915	0	0	102 128 915
Kapitaltillskott	3 745 560	-134 440	0	3 880 000
Balkongfond	15 773	15 773	0	0
S:a bundet eget kapital	**105 890 248**	**-118 667**	**0**	**106 008 915**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 190 226	0	922 665	-2 112 891
Årets resultat	-285 872	-285 872	-922 665	922 665
S:a ansamlad förlust	**-1 476 099**	**-285 872**	**0**	**-1 190 226**
S:a eget kapital	**104 414 150**	**-404 539**	**0**	**104 818 689**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-285 872
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 190 226
summa balanserat resultat	**-1 476 098**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-1 476 098**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 151 808	5 094 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 455	112 100
Summa rörelseintäkter		**5 187 263**	**5 206 193**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 327 146	-3 277 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 652	-350 329
Personalkostnader	Not 6	-148 065	-137 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-352 588	-321 375
Summa rörelsekostnader		**-5 277 451**	**-4 087 291**
RÖRELSERESULTAT		**-90 188**	**1 118 902**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 874	-196 471
Summa finansiella poster		**-195 684**	**-196 237**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-285 872**	**922 665**
ÅRETS RESULTAT		**-285 872**	**922 665**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	114 056 992	110 659 396
Pågående byggnation	Not 9	1 567 649	4 162 594
Inventarier	Not 10	1 542	6 167
Summa materiella anläggningstillgångar		**115 626 183**	**114 828 156**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**115 626 183**	**114 828 156**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	5 197 698	6 658 331
Summa kortfristiga fordringar		**5 197 706**	**6 658 331**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		262	262
Summa kassa och bank		**262**	**262**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 197 968**	**6 658 593**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 824 151**	**121 486 750**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 128 915	102 128 915
Kapitaltillskott		3 745 560	3 880 000
Balkongfond		15 773	0
Summa bundet eget kapital		**105 890 248**	**106 008 915**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 190 226	-2 112 891
Årets resultat		-285 872	922 665
Summa fritt eget kapital		**-1 476 099**	**-1 190 226**
SUMMA EGET KAPITAL		**104 414 150**	**104 818 689**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		**14 500 000**	**14 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		461 160	721 073
Skatteskulder		294 144	288 831
Övriga skulder		228 442	194 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	926 255	963 232
Summa kortfristiga skulder		**1 910 001**	**2 168 061**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**120 824 151**	**121 486 750**

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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	200 år	200 år
Ventilation	20 år	20 år
Soprum	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	3 005 905	3 005 905
Hyror parkering moms	12 800	0
Hyror garage moms	799 564	765 593
Hyror parkering	1 400	1 050
Hyror garage	499 158	512 843
Hyror förråd	9 600	9 600
Kabel-TV intäkter	143 532	143 532
Vattenintäkter	48 000	48 000
Elintäkter	211 395	221 264
Värmeintäkter	360 000	360 000
Övriga debiterade avgifter	3 450	0
Avgift andrahandsuthyrning	57 031	26 329
Öresutjämning	-27	-23
	5 151 808	**5 094 093**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	27 913	0
Försäkringsersättning	0	75 094
Återbäring försäkringsbolag	555	465
Övriga intäkter	6 987	36 541
	35 455	**112 100**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	90 648	89 135
Fastighetsskötsel beställning	48 382	22 639
Städning entreprenad	129 888	129 888
Mattvätt/Hyrmattor	0	5 322
Hissbesiktning	3 334	2 819
Gemensamma utrymmen	26 594	0
Garage	414 411	424 537
Sophantering	8 043	2 681
Serviceavtal	5 875	0
Förbrukningsmateriel	1 146	14 956
Störningsjour och larm	0	3 063
Brandskydd	0	3 816
Fordon	0	2 400
	728 320	**701 256**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	5 899
Tvättstuga	0	17 016
Entré/trapphus	17 686	3 775
Lås	3 619	8 738
VVS	48 350	151 770
Värmeanläggning/undercentral	0	46 750
Ventilation	10 080	31 644
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 539
Hiss	12 449	0
Garage/parkering	3 094	7 588
Vattenskada	187 351	109 687
	282 628	**387 406**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	205 500	0
Tvättstuga	0	38 338
Lås	0	1 000
Stambyte	835 952	155 734
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	51 000	0
	1 092 452	**195 072**
Taxebundna kostnader		
El*	449 200	388 865
Värme*	1 064 656	941 421
Vatten*	126 493	120 653
Sophämtning/renhållning	36 668	35 912
	1 677 017	**1 486 851**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	223 248	165 010
Samfällighetsavgift	0	20 724
Kabel-TV	47 126	35 004
Bredband	128 436	140 103
	398 810	**360 841**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**147 919**	**146 225**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 327 146**	**3 277 651**

***Värme - Nettokostnader för Brf**		
Kostnad för hela huset	1 064 656	941 421
Vidarefakturering 40 %	-360 000	-360 000
Nettokostnad	**704 656**	**581 421**
***Vatten - Nettokostnader för Brf**		
Kostnad för hela huset	126 493	120 653
Vidarefakturering 40 %	-48 000	-48 000
Nettokostnad	**78 493**	**72 653**
***El – Nettokostnad för Brf**		
Kostnad inkl. hushållsel	449 200	388 865
Vidarefakturering till resp. lägenhet	-211 395	-221 264
Nettokostnad	**237 805**	**143 494**
Värmekostnad/ m2 totalyta netto	**102**	**84**
Vattenkostnad/ m2 totalyta netto	**11**	**11**
Elkostnad/ m2 totalyta netto	**34**	**24**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
Medlemsinformation	231	1 782
Tele- och datakommunikation	7 469	0
Juridiska åtgärder	40 094	67 500
Inkassering avgift/hyra	2 975	4 250
Hyresförluster	0	36
Revisionsarvode extern revisor	42 106	30 360
Föreningsomkostnader	10 116	26 059
Styrelseomkostnader	3 709	6 481
Fritids- och trivselkostnader	6 845	20 326
Förvaltningsarvode	147 310	135 020
Förvaltningsarvoden övriga	3 000	0
Administration	91 419	7 704
Konsultarvode	86 601	44 171
Tidningar facklitteratur	1 007	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 640
	449 652	**350 329**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 000	110 000
Sociala kostnader	28 065	27 936
	148 065	**137 936**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2018**	**2017**
	Byggnad	259 715	259 715
	Förbättringar	88 248	57 035
	Inventarier	4 625	4 625
		352 588	**321 375**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 183 018	113 183 018
	Nyanskaffningar	3 745 560	0
	Utgående anskaffningsvärde	**116 928 578**	**113 183 018**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 523 622	-2 206 872
	Årets avskrivningar enligt plan	-347 964	-316 751
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 871 586**	**-2 523 622**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**114 056 992**	**110 659 396**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	60 051 393	60 051 393
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 497 000	65 497 000
	Taxeringsvärde mark	92 000 000	92 000 000
		157 497 000	**157 497 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	153 000 000
	Lokaler	4 497 000	4 497 000
		157 497 000	**157 497 000**

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Pågående nybyggnation (balkonger)	0	3 125 000
	Pågående om- och tillbyggnad (takprojekt)	1 567 649	1 037 594
		1 567 649	**4 162 594**

Not 10	INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 125	23 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**23 125**	**23 125**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 958	-12 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 625	-4 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-21 583**	**-16 958**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**1 542**	**6 167**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	151 034	147 560
Klientmedel hos SBC	5 046 664	6 510 771
	5 197 698	**6 658 331**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	1,480 %	12 000 000	12 000 000	2018-12-28
SEB	0,790 %	2 500 000	2 500 000	2020-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		**14 500 000**	**14 500 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		14 500 000	**14 500 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	6 737	6 436
Avgifter och hyror	919 518	939 733
Stambyte	0	17 063
	926 255	**963 232**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stambytet påbörjas den 4 februari.

Takbygget är planerat att starta i september.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 3 2019

Carl Fabian Benjamin Arnheim
Ledamot

Sten Gustaf Forsström
Ledamot

Leif Ivar Ohlsson
Ledamot

Marika Sirja Yvonne Petersson
Ledamot

John Kristoffer Jonas Tingvall
Ledamot

Vår ~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Arne Ivar Andersson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vanadislunden, org.nr 769615-4322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vanadislunden för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Vanadislunden för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 15 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor