

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård

769630-7615

Räkenskapsåret

2018

5

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård, med säte i Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

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.

Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård i Linköpings kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Taggen 3 i Linköpings kommun.

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus med 29 bostadsrätter. Inflyttning i fastigheten skedde under augusti till november 2017.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 579 kvm.

Föreningen har 29 parkeringsplatser i carport, två handikapparkeringsplatser och en vanlig parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 5 st | 2 rum och kök |
| 12 st | 3 rum och kök |
| 12 st | 4 rum och kök |

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 14 november 2017.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 14 november 2022.

Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har avtal med Riksbyggen gällande fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har tecknat garantiserviceavtal med Kone gällande hisskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 oktober 2022, plus option på ytterligare 3 år.

Föreningen har tecknat avtal med ComHem gällande Internet, Tv och Telefoni. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 15 maj 2018 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|---------------------|--------------------------|
| Ledamöter | Fredrik Wikberg | Ordförande |
| | Ragnar Lindström | |
| | Ann-Sofi Israelsson | |
| | Irmin Oglecevac | Avgick under hösten 2018 |
| | Martin Tengvall | |

| | |
|-------------|------------------|
| Suppleanter | Susanne Karlsson |
| | Mona Träff |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

| | |
|-----------------|-----------------|
| Sammanställande | Björn Widenberg |
| | Joachim Borg |

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 31 850 kr exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2018 till ordinarie stämma 2019. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 oktober 2016. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Årsavgifter

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

Fastighetens taxeringsavgifter

Taxeringsvärde är 36 800 tkr, varav byggnadsvärde är 30 000 tkr och markvärde är 6 800 tkr. Värdeåret är 2017.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 650 000 kr varav extra amortering om 500 000 kr.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med många olika frågor under det gånna verksamhetsåret som varit föreningens första i egen regi. De största ärenden har varit följande:

- Gått igenom aktuella avtal och bygghandlingar
- Arbetat med att ta fram nya stadgar anpassade till förändrade regler
- Deltagit i besiktningar och jobbat med garantiärenden
- Klargjort utsträckningen av vår fastighet

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 49 | 23 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3 | 29 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | <u>-3</u> | <u>-3</u> |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 49 | 49 |

Under året har 2 (2) bostadsrätter överlåtits.

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 |
|--|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 896 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -41 | 0 |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr | 871 | 0 |
| Soliditet, % | 74,9 | 74,4 |
| Årsavgifter/kvm, kr | 573 | 573 |
| Fastighetslån/kvm, kr | 11 317 | 0 |

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

9

Årsavgifter/kvm;
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Fastighetslån/kvm;
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 65 991 974 | 21 998 026 | 10 258 | 0 | 88 000 258 |
| Årets resultat | | | | -41 153 | -41 153 |
| Belopp vid årets utgång | 65 991 974 | 21 998 026 | 10 258 | -41 153 | 87 959 105 |

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------------------|
| årets förlust | -41 153 |
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 77 370 -118 523 -41 153 |

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

5

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 895 700 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 895 700 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -638 707 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -77 148 | 0 |
| Personalkostnader | 5 | -30 298 | 0 |
| Avskrivningar | 6 | -912 400 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 658 553 | 0 |
| Rörelseresultat | | 237 147 | 0 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -278 299 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -278 299 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -41 152 | 0 |
| Årets resultat | | -41 153 | 0 |

5

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 116 827 600 | 117 740 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 116 827 600 | 117 740 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 116 827 600 | 117 740 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Fordringar hos entreprenör | | 11 922 | 100 044 |
| Övriga fordringar | 7 | 540 805 | 297 168 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 98 265 | 81 021 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 650 992 | 478 233 |
| Summa omsättningstillgångar | | 650 992 | 478 233 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 117 478 592 | 118 218 233 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 87 990 000 | 87 990 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 10 258 | 10 258 |
| Summa bundet eget kapital | | 88 000 258 | 88 000 258 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | -41 153 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -41 153 | 0 |
| Summa eget kapital | | 87 959 105 | 88 000 258 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 29 037 500 | 30 018 534 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 037 500 | 30 018 534 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 150 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 47 466 | 46 299 |
| Övriga skulder | 11 | 6 147 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 278 374 | 153 142 |
| Summa kortfristiga skulder | | 481 987 | 199 441 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 117 478 592 | 118 218 233 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|-----|------------------|--------------------|
| | 1 | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -41 153 | 0 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 912 400 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 871 247 | 0 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 70 878 | 9 064 407 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 1 167 | 41 424 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 131 379 | 153 142 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 074 671 | 9 258 973 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -76 720 580 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -76 720 580 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring insatskapital | | 0 | 85 390 000 |
| Förändring av långfristiga skulder | | -831 034 | -17 720 580 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -831 034 | 67 669 420 |
| Årets kassaflöde | | 243 637 | 207 813 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 297 168 | 89 355 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | 7 | 540 805 | 297 168 |

9

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga ansaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter | 1 477 836 | 0 |
| Parkeringsplatser | 270 260 | 0 |
| Kabel-TV och bredband | 119 370 | 0 |
| Vatten, ej moms | 28 229 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 5 | 0 |
| | 1 895 700 | 0 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsskötsel | 112 107 | 0 |
| Trädgårdsskötsel | 15 265 | 0 |
| Hyra av entrémattor | 2 494 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 27 935 | 0 |
| Hisservice/besiktning | 14 580 | 0 |
| Reparationer | 3 200 | 0 |
| Fastighetsel | 80 173 | 0 |
| Uppvärmning | 137 511 | 0 |
| Vatten och avlopp | 49 829 | 0 |
| Avfallshantering | 36 526 | 0 |
| Försäkringskostnader | 18 282 | 0 |
| Kabel-tv | 117 145 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 23 061 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 599 | 0 |
| | 638 707 | 0 |

5

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------|---------------|----------|
| Datorkommunikation | 708 | 0 |
| Porto | 1 815 | 0 |
| Revisionsarvode | 20 000 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 47 500 | 0 |
| Bankkostnader | 2 000 | 0 |
| Övriga poster | 5 125 | 0 |
| | 77 148 | 0 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode | 23 500 | 0 |
| Sociala avgifter | 6 798 | 0 |
| | 30 298 | 0 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 91 240 000 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 91 240 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader | 91 240 000 | 91 240 000 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -912 400 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -912 400 | 0 |
| Ingående redovisat värde mark | 26 500 000 | 0 |
| Omklassificering | 0 | 26 500 000 |
| Utgående redovisat värde mark | 26 500 000 | 26 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 116 827 600 | 117 740 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 30 000 000 | 13 600 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 800 000 | 5 438 000 |
| | 36 800 000 | 19 038 000 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avräkningskonto förvaltare | 540 805 | 297 168 |
| | 540 805 | 297 168 |

g

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Kabel-tv | 29 290 | 29 275 |
| Fastighetsförsäkring | 5 617 | 11 261 |
| Fastighetsförvaltning | 28 027 | 27 656 |
| Ekonomisk förvaltning | 12 891 | 12 829 |
| Medlemsavgift | 4 710 | 0 |
| Upplupna vattenintäkter | 17 730 | 0 |
| | 98 265 | 81 021 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|---------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadskreditiv Swedbank | | | 0 | 30 018 534 |
| Swedbank | 0,940 | 2019-12-20 | 5 960 000 | 0 |
| Swedbank | 0,795 | 2019-12-28 | 5 460 000 | 0 |
| Swedbank | 0,853 | 2019-12-28 | 5 960 000 | 0 |
| Swedbank | 1,170 | 2020-12-22 | 5 960 000 | 0 |
| Swedbank | 1,400 | 2021-12-22 | 5 847 500 | 0 |
| -Kortfristig del av lån | | | -150 000 | 0 |
| | | | 29 037 500 | 30 018 534 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|-------------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 800 000 | 0 |
| | 29 800 000 | 0 |

Not 11 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Skatt på styrelsearvode | 3 150 | 0 |
| Sociala avgifter på styrelsearvode | 2 997 | 0 |
| | 6 147 | 0 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 37 822 | 0 |
| Styrelsearvoden | 20 000 | 12 000 |
| Sociala avgifter | 6 000 | 3 770 |
| Revision | 16 375 | 0 |
| Fastighetsel | 9 725 | 0 |
| Fjärrvärme | 20 948 | 0 |
| Avfallskostnader | 0 | 3 608 |
| Vatten- och avlopp | 4 500 | 0 |
| Bredband | 6 972 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 156 032 | 133 764 |
| | 278 374 | 153 142 |

Linköping den 25/4 2019



Fredrik Wikberg
Ordförande



Ragnar Lindström



Ann-Sofi Israelsson



Martin Tengvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vimans Trädgård, org.nr 769630-7615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vimans Trädgård 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 2018 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 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 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 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 BRF Vimans Trädgård 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 29 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor