

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1
Org nr 769612-2501

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	15

Bj
9

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vinrankan 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2015-08-01 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är delägare i samfälligheten 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

Thomas Blomkvist	Ledamot
Ulla Gerdin	Ledamot
Agneta Isborn Lind	Ledamot
Johnatan Kibebe	Ledamot
Anna-Karin Lundin	Ledamot

Daniel Edström	Suppleant
Thomas Eriksson	Suppleant
Nikolaos Iakovidis	Suppleant
Lars Nyberg	Suppleant

B

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Blomkvist, Daniel Edström, Thomas Eriksson, Ulla Gerdin, Nikolaos Iakovidis, Agneta Isborn Lind, Johnatan Kibebe, Anna-Karin Lundin och Lars Nyberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern	Huvudansvarig revisor Ella Bladh
Fredrik Liljegren	Suppleant Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Leif Dahlqvist	Ordinarie Intern	Förtroendevald revisor

Valberedning

Anki Ljung	Sammankallande
Linn Knutmejer	
Anne Knuuttilai	
Camilla Hjort	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-17. Extra stämma med anledning av val till valberedning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Druvklasen 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

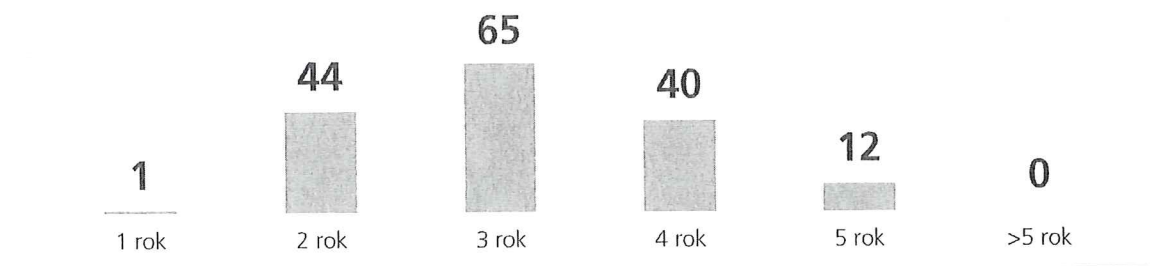
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt inlämnad fastighetsdeklaration 16 930 m², varav 13 520 m² utgör lägenhetsyta, 1 645 m² utgör lokalyta och 1 765 m² utgör garage.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



8

67

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)	55 m ²	2021
Mama Ye's AB (restaurang)	175 m ²	2021
Allgranth Fastighet AB (förråd)	38 m ²	2019
Garage	1 765 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenheten	Används i huvudsak för uthyrning till föreningens medlemmar.
Bergumsgaraget	Omfattar Bergumsgaraget 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Åtgärder efter fasadkontrollen	2018
Filterbyte i samtliga lägenheter	2018
Ledifiering av trapphusen	2018
Kontroll av fasaden	2017
10-årigt byggförsöksundersökning	2017
Stamspolning	2017
Byte av koddosor vid entréerna	2017
Byte av fläkt	2017
Planerat underhåll	År
Behandling garagegolvet	2019
Renovering trapphusen	2019
Kontroll av ventilation (OVK)	2019
Målning plåttak	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

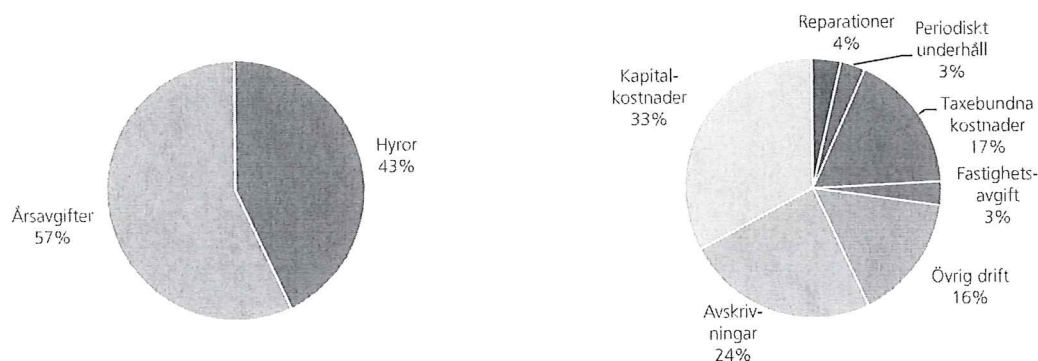
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighet AB
Administrativa förvaltningen	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB

B
dy

B

Föreningens ekonomi

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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Restaurang Mama Ye's utökat sina lokaler med 23 kvm och kontraktet förlängdes med 9 månader till 31 december 2021. Detta resulterar i högre hyresintäkter för föreningen.

I slutet av året påbörjades underhållet av trapphusen. Byte av belysning skedde i trapphusen, till ledbelysning. Detta ska på sikt leda till lägre underhålls- och driftskostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 162 st

Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 270

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 264

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	570	617	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 375	1 921	1 728	1 727
Lån/m ² totalyta	12 075	12 234	12 436	12 690
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	90	89	85	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	257	259	262	299
Soliditet (%)	66	66	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	-625	-902	855
Nettoomsättning (tkr)	13 064	12 318	12 557	13 604

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 520 m² bostäder och 1 620 m² lokaler. Därtill kommer garaget om 1 765 m². Enligt gällande taxeringsbesked är ytorna enligt ovan, men nyckeltalen för 2018 är beräknade enligt nya taxeringsvärden som gäller från 2019.

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	3 228 013	0	470 163	2 757 850
S:a bundet eget kapital	401 402 013	0	470 163	400 931 850
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 074 478	0	-1 095 618	3 170 096
Årets resultat	-170 578	-170 578	625 455	-625 455
S:a fritt eget kapital	1 903 900	-170 578	-470 163	2 544 641
S:a eget kapital	403 305 913	-170 578	0	403 476 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 578
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 074 477
summa balanserat resultat	1 903 899

Styrelsen föreslår följande disposition:
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar
att i ny räkning överförs

-470 163
1 433 736

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

84

36

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 064 383	12 318 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 113	262 486
Summa rörelseintäkter		13 112 496	12 580 680
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 085 475	-4 907 182
Övriga externa kostnader	Not 5	-381 511	-482 729
Personalkostnader	Not 6	-254 375	-234 104
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 213 888	-3 213 888
Summa rörelsekostnader		-8 935 249	-8 837 903
RÖRELSERESULTAT		4 177 247	3 742 777
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 661	4 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 354 486	-4 373 104
Summa finansiella poster		-4 347 825	-4 368 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 578	-625 455
ÅRETS RESULTAT		-170 578	-625 455

B
27

B

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	605 313 820	608 527 708
Summa materiella anläggningstillgångar	605 313 820	608 527 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	605 313 820	608 527 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	45 732	301
Övriga fordringar Not 9	3 802 538	1 458 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	374 674	534 635
Summa kortfristiga fordringar	4 222 944	1 993 069
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 669 106	1 969 880
Summa kassa och bank	1 669 106	1 969 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 892 050	3 962 949
SUMMA TILLGÅNGAR	611 205 870	612 490 657

8
7

8

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		398 174 000	398 174 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 228 013	2 757 850
Summa bundet eget kapital		401 402 013	400 931 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 074 478	3 170 096
Årets resultat		-170 578	-625 455
Summa fritt eget kapital		1 903 900	2 544 641
SUMMA EGET KAPITAL		403 305 913	403 476 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	204 004 962	206 498 695
Summa långfristiga skulder		204 004 962	206 498 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	424 643	323 208
Leverantörsskulder		645 118	379 850
Skatteskulder		790 650	785 142
Övriga skulder		297 930	240 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 736 653	786 783
Summa kortfristiga skulder		3 894 994	2 515 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		611 205 870	612 490 657

84

7

Kassaflödesanalys

	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-170 578	-625 455
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	3 213 888	3 213 888
	3 043 310	2 588 433
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 043 310	2 588 433
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	111 012	-176 034
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 278 089	-741 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 432 411	1 671 070
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 392 298	-3 413 822
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 392 298	-3 413 822
Årets kassaflöde	2 040 113	-1 742 752
Likvida medel vid årets början	3 035 114	4 777 866
Likvida medel vid årets slut	5 075 227	3 035 114
I likvida medel ingår		
Kassa och bank	1 669 106	1 969 880
Klientmedel hos den ekonomiska förvaltaren SBC	3 406 121	1 065 234
	5 075 227	3 035 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar av tillgångar	3 213 888	3 213 888
	3 213 888	3 213 888

B
Cg

7

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.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden varvid justeringar sker för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar.

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 502 348	7 710 740
Hyror lokaler momspliktiga	3 907 677	3 111 778
Hyror parkering moms	722 918	711 276
Hyror garage moms	209 339	785 082
Hyror garage	833 316	0
Hyror förråd	400	0
Hyesrabatt	-175 000	-50 000
Elintäkter	4 240	4 001
Avgift andrahandsuthyrning	7 647	0
Gästlägenhet	51 300	45 160
Öresutjämning	199	156
	13 064 383	12 318 194

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	48 113	261 553
Övriga intäkter	0	933
	48 113	262 486

84

8

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	148 949	150 158
	Fastighetsskötsel beställning	122 569	201 705
	Fastighetsskötsel gård beställning	36 861	22 093
	Snöröjning/sandning	84 140	58 058
	Städning entreprenad	141 012	120 526
	Städning enligt beställning	39 970	8 332
	Mattvätt/Hyrmattor	29 978	42 458
	OVK Obl. Ventilationskontroll	833	0
	Hissbesiktning	11 924	11 324
	Myndighetstillsyn	18 983	0
	Gemensamma utrymmen	3 760	0
	Sophantering	0	25 627
	Gård	6 933	6 972
	Serviceavtal	162 694	160 354
	Förbrukningsmateriel	49 816	28 703
	Störningsjour och larm	0	5 918
	Brandskydd	78 185	18 762
		936 608	860 991
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 990	7 694
	Lokaler	14 539	5 487
	Gemensamma utrymmen	0	18 842
	Sophantering/återvinning	0	4 898
	Entré/trapphus	0	19 624
	Lås	17 738	16 426
	VVS	79 491	59 503
	Värmeanläggning/undercentral	29 555	35 802
	Ventilation	84 601	42 351
	Elinstallationer	30 877	25 791
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 139	9 986
	Bredband	4 503	13 859
	Hiss	28 780	37 702
	Fasad	78 641	0
	Garage/parkering	5 397	2 163
	Skador/klotter/skadegörelse	16 505	21 523
	Vattenskada	68 388	185 501
		479 145	507 151
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	37 000
	Entré/trapphus	335 134	167 931
	VVS	0	166 999
	Ventilation	77 529	0
	Tak	0	12 600
		412 664	384 530
	Taxebundna kostnader		
	El	330 444	283 953
	Värme	1 519 497	1 502 495
	Vatten	270 574	222 395
	Sophämtning/renhållning	186 234	207 962
	Grovsopor	19 206	14 219
		2 325 955	2 231 025
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	165 573	156 262
	Kabel-TV	148 678	149 430
	Bredband	218 421	223 360
	Övriga fastighetskostnader	2 216	0
		534 888	529 052

dy

3

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	396 216	394 434
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 085 475	4 907 182

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	2 689
	Tele- och datakommunikation	13 857	12 423
	Juridiska åtgärder	64 217	175 735
	Revisionsarvode inklusive rådgivning	68 524	55 041
	Föreningskostnader	43 435	4 490
	Styrelseomkostnader	4 560	5 575
	Fritids- och trivselkostnader	4 161	20 657
	Studieverksamhet	0	4 735
	Förvaltningsarvode	167 910	164 592
	Administration	9 648	11 525
	Korttidsinventarier	0	1 841
	Konsultarvode	0	9 380
	Tidningar facklitteratur	444	0
	Föreningsavgifter	4 756	4 767
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 730
	Övriga driftskostnader	0	550
		381 511	482 729

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	185 607	182 196
	Internrevisor	1 001	0
	Övriga arvoden	19 564	3 500
	Sociala kostnader	48 203	48 408
		254 375	234 104

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 213 888	3 213 888
		3 213 888	3 213 888

B
/

B

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-14 472 292	-11 258 404
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 213 888	-3 213 888
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 686 180	-14 472 292
	Planenligt restvärde vid årets slut	605 313 820	608 527 708
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	255 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	243 800 000	243 800 000
	Taxeringsvärde mark	151 000 000	151 000 000
		394 800 000	394 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	366 000 000	366 000 000
	Lokaler	28 800 000	28 800 000
		394 800 000	394 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	396 417	392 899
	Klientmedel hos SBC	3 406 121	1 065 234
		3 802 538	1 458 133
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Parkeringsintäkter	374 674	534 635
		374 674	534 635
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 757 850	2 726 663
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	470 163	470 163
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-438 976
	Vid årets slut	3 228 013	2 757 850

B
h

B

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,590 %	12 447 404	14 500 000	2019-02-15
SBAB	1,330 %	13 962 000	13 962 000	2020-09-18
SBAB	2,140 %	42 020 201	42 359 903	2019-06-27
SBAB	2,120 %	48 000 000	48 000 000	2024-11-12
SBAB	2,260 %	44 000 000	44 000 000	2021-09-13
SBAB	2,630 %	44 000 000	44 000 000	2024-09-13
Summa skulder till kreditinstitut		204 429 605	206 821 903	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-424 643	-323 208	
		204 004 962	206 498 695	

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	225 000 000	225 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	127 102	119 500
Sociala avgifter	33 344	37 500
Avgifter och hyror	1 576 207	629 783
	1 736 653	786 783

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

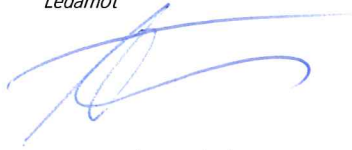
STOCKHOLM den 11 / 4 2019



Thomas Blomkvist
Ledamot



Ulla Gerdin
Ledamot



Agneta Isborn Lind
Ledamot



Johnatan Kibebe
Ledamot



Anna-Karin Lundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Leif Dahlqvist
Intern förtroendevald 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den interna förtroendevalda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser

Bp

eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2018 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

Bf

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

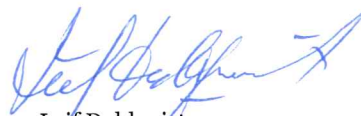
Stockholm den 15 april 2019

Stockholm den 15 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Leif Dahlqvist
Intern förtroendevald revisor