

# Årsredovisning

2018

Brf Vibygården 2

Org nr 716421-5787

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.  
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-04.

Föreningens fastighet, Visenten 1, Viveln 1 och Vitlingen 1 bebyggdes 1993 av Lennart Eriksson Fastigheter AB (fd Folke Ericsson Byggnads AB) och är belägen i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med motorvärmare i carport. I föreningen finns även en tvättstuga samt en gemensamhetslokal.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök	
37 st	4 rum och kök	
15 st	4 rum och kök souterräng	
15 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 472,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

SE.  
Maw. G. B  
B

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-24 bestått av:

Ordinarie

Kenneth Jonsson ordförande  
Susannah Elers  
Andreas Broman  
Mari Ahlberger Westborg  
Bo Hellman

Suppleanter

Ulrik Améen  
Birgitta Gure

Valberedning

Lennart Skoogh  
Petter Åkerman

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Lina Jernebring  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Visuell konditionsbesiktningen av fastigheten utförts löpande (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).  
En ny OVK samt rengöring gjordes efter omförhandling med annan entreprenör 2014.

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

SE-~~B~~  
MAW M Bh

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Asfaltering av permanenta farthinder.  
Trästaketen mot Vibyvägen utbytta mot Gunnebostängsel.  
Byte av uttjänt Gunnebostängsel vid parkering intill T39.  
Stampsolning av alla lägenheter erbjöds medlemmarna i föreningen.  
Målning golv och väggar i alla soprum.  
Radonmätning.  
Renovering av regnskydd för lägenhetsventilation.  
Vår- och höststädning av gemensamma ytor genomfördes på traditionellt sätt.

**Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (4) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 129 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 128 vid årets slut.

**Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

SE. B  
Mark. B

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	6 022	5 481	5 998	6 048
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 094	630	310	1 011
Soliditet (%)	36	35	34	33
Kassalikviditet (%)	500	422	501	479
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	641	641	641	641
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 182	2 541	2 697	2 277
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	735	735	735	735
Lån kronor per kvm yta	7 077	7 242	7 407	7 743

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 771 817	3 530 000	2 541 468	1 041 915	630 045
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
reservering fond för yttre underhåll			641 000	-641 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i nyräkning				630 045	-630 045
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
<b>Årets resultat</b>					1 094 269
<b>Belopp vid årets utgång</b>	25 771 817	3 530 000	3 182 468	1 030 959	1 094 269

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 030 959
årets vinst	1 094 269
	<b>2 125 228</b>
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 484 228
	<b>2 125 228</b>

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

SE. B  
Mow hi B

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 021 839	5 480 978
Övriga rörelseintäkter		11 012	7 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 032 851</b>	<b>5 488 444</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 893 830	-2 856 210
Övriga externa kostnader	5	-127 070	-105 228
Personalkostnader	6	-237 103	-244 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 769	-1 223 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 481 772</b>	<b>-4 429 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 551 079</b>	<b>1 058 572</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 810	14 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 620	-442 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-456 810</b>	<b>-428 527</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 094 269</b>	<b>630 045</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 094 269</b>	<b>630 045</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 094 269</b>	<b>630 045</b>

86. \$  
Matti K. BL



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 024 834	90 248 603
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 024 834</b>	<b>90 248 603</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 024 834</b>	<b>90 248 603</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 300	0
Övriga fordringar	8	1 692 024	1 522 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 019	220 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 921 343</b>	<b>1 743 068</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 509 057	3 794 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 509 057</b>	<b>3 794 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 430 400</b>	<b>5 537 609</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 455 234</b>	<b>95 786 212</b>

SE. B MAW  
ki Blm

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 301 817	29 301 817
Yttre reparationsfond		3 182 468	2 541 468
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 484 285</b>	<b>31 843 285</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 030 959	1 041 914
Årets resultat		1 094 269	630 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 125 228</b>	<b>1 671 959</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 609 513</b>	<b>33 515 244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	59 558 678	60 958 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 558 678</b>	<b>60 958 678</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		175 839	189 753
Skatteskulder		57 130	55 786
Övriga skulder	14	47 068	48 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	607 006	618 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 287 043</b>	<b>1 312 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 455 234</b>	<b>95 786 212</b>

SE. B. ellan  
Ri Blu



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 551 079	1 058 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 223 769	1 223 769
Erhållen ränta		14 810	14 001
Erlagd ränta		-471 620	-445 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 318 038</b>	<b>1 851 070</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		39 028	-63 467
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-25 246	375 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 331 820</b>	<b>2 162 643</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-1 400 000	-1 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 400 000</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>931 820</b>	<b>762 643</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 263 095	4 500 451
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 194 915</b>	<b>5 263 095</b>

SE. B  
MAW  
Blu

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.  
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 812 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 396 405 (33 396 405) kronor.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig rak avskrivningsplan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten signatures: SE, Kj, Blu

### Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	9 400	12 900
Årsavgifter bostäder	6 165 948	5 652 119
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-395 304	-391 293
Kabel- TV/ Internet	0	-2 100
Debiterade avgifter	237 035	203 312
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	4 760	6 040
Övriga ersättningar och intäkter	4 202	1 879
Överlåtelseavgift	6 810	5 588
	<b>6 032 851</b>	<b>5 488 445</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	314 703	256 600
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	118 000
	<b>314 703</b>	<b>374 600</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning / Serviceavtal	26 904	26 295
Yttre skötsel / Snöröjning	95 229	194 687
Fastighetsel	59 042	59 472
Uppvärmning	902 420	902 429
Vatten	245 637	148 441
Sophämtning	209 378	177 298
Fastighetsförsäkring	170 718	159 894
Självrisk/reparation försäkringsskador	45 200	0
Kabel-TV / Internet	199 639	198 134
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	624 960	614 960
	<b>2 579 127</b>	<b>2 481 610</b>

SE. \$  
MAW kj Bhu

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	21 180	10 076
Förbrukningsinventarier (<3 år)	10 126	0
Övriga externa kostnader	438	0
Revisionsarvode	20 315	19 250
Förvaltningsarvode	70 562	70 563
Möteskostnad stämma	1 500	1 500
Övriga externa tjänster/kostnader	2 770	3 840
Övriga förbrukningsinventarier/material	178	0
	<b>127 069</b>	<b>105 229</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	138 600	144 100
Löner/arvode	51 300	48 750
Sociala avgifter	45 567	50 243
Övriga personalkostnader	1 635	1 572
	<b>237 102</b>	<b>244 665</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Ingående anskaffningsvärden mark	3 361 000	3 361 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 231 900</b>	<b>108 231 900</b>
Ingående avskrivningar	-17 983 297	-16 759 528
Årets avskrivningar	-1 223 769	-1 223 769
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 207 066</b>	<b>-17 983 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 024 834</b>	<b>90 248 603</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 800 000	62 355 000
Taxeringsvärden mark	99 801 000	61 360 000
	<b>176 601 000</b>	<b>123 715 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 166	6 166
Andra kortfristiga fordringar	0	47 811
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 685 858	1 468 555
	<b>1 692 024</b>	<b>1 522 532</b>

allw B  
SE. kaj Bth

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	226 019	220 536
	<b>226 019</b>	<b>220 536</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 11051871	0,85	Löpande	25 502 420	25 902 420
SEB 32616992	0,98	Löpande	22 927 841	23 427 841
SEB 33100248	1,04	Löpande	11 528 417	12 028 417
			<b>59 958 678</b>	<b>61 358 678</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 958 678 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	93 500 000	93 500 000
	<b>93 500 000</b>	<b>93 500 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	25 995	25 725
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	21 073	22 662
Övriga skulder	0	305
	<b>47 068</b>	<b>48 692</b>

SE. B  
M. K. B



### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	258	0
Upplupna räntekostnader	4 599	4 143
Förskottsbetalda hyror och avgifter	414 760	406 308
Upplupna vatten avgifter	19 905	15 245
Upplupna uppvärmningskostnader	127 248	128 108
Upplupna elavgifter	8 764	8 157
Upplupna renhållningsavgifter	13 681	37 162
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 523
Beräknat arvode för revision	17 790	11 225
Upplupna driftskostnader	0	4 188
	<b>607 005</b>	<b>618 059</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Sollentuna 9/4-19

Susannah Elers



Kenneth Jonsson



Mari Ahlberger Westborg



Bo Hellman



Andreas Broman

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats . 16 april 2019



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

SE - AB allan  
ki BK





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vibygården 2, org.nr 716421-5787

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vibygården 2 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vibygården 2 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*. 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 tryggt 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.

Uppsala den 16 april 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lina Jernebring', is written over the printed name.

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor