

Årsredovisning 2019



Brf Vinstocken

Org nr 769617-6846

B

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

B

Styrelsen för Brf Vinstocken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 1 april 2008 fastigheten Årstadalsskolan 2 i Stockholms kommun. På fastigheten har föreningen låtit JM AB uppföra två flerbostadshus i fem våningar med totalt 72 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är cirka 6 167 kvm. Föreningen äger marken.

I byggnaderna finns en garageanläggning med 55 bilplatser, varav 12 el-laddplatser, samt 4 motorcykelplatser. På fastigheten finns även en gästparkering med 6 platser, varav 2 upplåts till poolbilar.

År 2019 genomfördes i garaget en dragning av el, inklusive installation av elmätare, som täcker samtliga garageplatser för att möjliggöra framtida installationer av ytterligare laddboxar. Samtidigt installerades 6 nya laddplatser. Syfte med den nya elmätaren är att skilja ut fastighetsel och den el som går till att ladda elbilarna för att i framtiden kunna göra fler energibesparande åtgärder och följa upp dessa.

Tvättstugans energiförbrukning exkluderas från och med 2019 vid beräkning av fastighetens totala energianvändning i syfte att åstadkomma mer relevanta och jämförbara värden. Energianvändningen i föreningens fastighet har därefter minskat till 67 kWh/kvm varav el 9,7 kWh/kvm.

Gemensamma utrymmen

I byggnaderna finns en lokal som medlemmar i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet samt ett rum för möten. En tvättstuga samt flera cykelrum respektive barnvagnsrum finns, samt ett aktivitetsrum med möjlighet att bland annat spela innebandy eller bordtennis.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning gällande gata med vändplan, park, och gatubelysning samt andra för fastigheten nödvändiga gemensamma anläggningar

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende in- och utfart. Servitut avseende underjordiska fjärrvärmeledningar samt nyttjanderätt i samband med byggnation av grannfastigheten belastar föreningen.

B

31

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av platser i garaget till externa hyresgäster.

Föreningen har också en gästparkering med 6 platser varav 2 platser som upplåts till M för poolbilar. Gästparkeringen administreras via APCOA Sverige Parking AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter/Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet är 193 000 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 115 000 000 kr och markvärdet utgör 78 000 000 kr. Byggnadens värdeår är 2009.

Den tioåriga lätttnadsperioden avseende halvering av fastighetsavgift gick ut 2019 innebärande att full fastighetsavgift ska betalas avseende lägenheter från och med 2020. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga avtal

Brf Vinstocken har följande väsentliga avtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning:

<u>Avtal för</u>	<u>Leverantör</u>	<u>Giltighetstid</u>
Fastighetsskötsel, inklusive jour	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Underhållsplanering	Fastum AB	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	2020-12-31
Hisservice, inklusive jour	Kone AB	2020-12-31
Takskottning, underhållskontroll	LW Plåtslageri AB	tills vidare
Källsortering	SITA Sverige AB	tills vidare
Snöröjning	Allgranth Fastighets AB	tills vidare
Städning	KEAB Gruppen	tills vidare
Triple-play och fibernät	Telia AB	tills vidare
Styr- och reglerövervakning, energistatistik	KTC Control AB	tills vidare
Nyttjanderätter för bilplatser i bilpool	M (Volvo Car Mobility)	2023-03-15

Avtal som gäller tills vidare har förlängts utan att omförhandlas. De gäller då i regel 1 år i taget såvida inte uppsägning sker viss tid före aktuellt slutdatum.

Antalet anställda

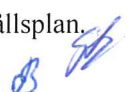
Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick 2019 till 670 (670) kr/kvm boarea per år och inkluderade vatten, värme samt abonnemang avseende ip-telefoni, kabel-TV och bredband. Årsavgiften är oförändrad för 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.



Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har föreningen gjort en extra amortering på 1 000 000 kr utöver fastställd serieplan. Totalt har 1 400 000 kr (2 400 000 kr) amorterats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har hållit ordinarie stämma samt en extrastämma den 6 oktober 2019.

Styrelsen har under året hållit 13 (12) protokollförda möten.

Under året har två av fastighetslånen omförhandlats.

Dragning av el i garaget, inklusive installation av elmätare, som täcker samtliga garageplatser i syfte att möjliggöra framtida installationer av laddboxar.

Installation av ytterligare sex laddboxar i garaget med bidrag från Naturvårdsverket.

Korrigerig av förra årets resultat på så sätt att den investering i laddboxar som bokfördes som kostnad i resultaträkningen för 2018, netto 42 742 kr efter bidrag från Naturvårdsverket, nu har aktiverats som pågående investering.

Föreningen har låtit ett besiktningsföretag genomföra två besiktningar av föreningens samtliga fasader.

Sedan den 1 juni 2019 förvaltar föreningen garaget i egen regi.

Supportavtal med EasyCharging avseende laddboxarna i garaget.

Avtal med M (Volvo Car Mobility, tidigare Sunfleet Carsharing AB) för ytterligare en bilplats för bilpool.

Två lyckade städdagar med tillhörande korvgrillning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 127 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 15 (12) st samt antalet avgående medlemmar 16 (12) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 126 medlemmar.

Under året har 14 (9) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 (0) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019 fram till extra föreningsstämma den 6 oktober 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Lagesson Niklas Ahlberg Erik Danielsson Katrín Laestander	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Michael Smietana Tomas Berglund
-------------	------------------------------------



Styrelsen har efter den extra föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Lagesson Erik Danielsson Tomas Berglund Sören Arvidsson	Ordförande
Suppleant	Michael Smietana	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Anna Östling	Sammanställande
Michael Källbäcker	
Anita Parmér	

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor Ella Bladh, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Från och med 2014 infördes nya samlade regelverk (de så kallade K-regelverken) för företag i Sverige. Standardregelverket benämns K3, men för mindre företag och ekonomiska föreningar finns ett förenklat regelverk, K2, som Brf Vinstocken tillämpar. Under 2014 kom också ett förtydligande av reglerna för avskrivning innebärande att bostadsföretag inte får använda progressiv avskrivning för sina byggnader. Detta innebar en kraftig ökning av kostnaden för avskrivning vilket leder till att föreningen redovisar ett lägre resultat än enligt ursprunglig ekonomisk plan. För en bostadsrättsförening är dock det viktiga att årsavgiften sätts så att den täcker föreningens övriga kostnader, inklusive de för planerat underhåll de närmaste åren. Därtill måste föreningens egna kapital räcka till för att ta eventuella underskott under de närmaste åren. Brf Vinstocken har en stark balansräkning med en soliditet om över 80%.

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 023	4 995	4 991	4 915
Resultat efter finansiella poster (tkr)	343	571	128	-27
Soliditet (%)	82	82	81	81
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	2 062	2 290	1 847	1 630
Årsavgifter/kvm (kr)	670	670	670	670
Lån per kvm boarea (kr)	7 262	7 489	7 878	8 197
Skuldränta (%)	1	1	1	2
Fastighetens belåningsgrad (%)	17	17	18	19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

DB JK

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Likvida medel vid årets början	1 404 359	1 495 136
Årsavgifter	4 130 928	4 130 928
Hyror och övriga intäkter	893 425	949 110
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	- 2 962 291	-2 059 596
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	161 667	-711 219
Investeringar	-257 342	0
Årets amorteringar	- 1 400 000	-2 400 000
Likvida medel vid årets slut	1 970 746	1 404 359

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 132 000	120 767 000	1 233 650	-246 252	570 941	220 457 339
Disposition av föregående års resultat:			154 175	416 765	-570 941	-1
Årets resultat					343 211	343 211
Belopp vid årets utgång	98 132 000	120 767 000	1 387 825	170 513	343 211	220 800 549

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	170 513
årets vinst	343 211
	513 724

disponeras så att
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts
i ny räkning överföres

500 000
13 724

513 724



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 022 616	4 994 578
Övriga rörelseintäkter		1 737	85 462
Summa rörelseintäkter		5 024 353	5 080 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 956 901	-1 888 361
Övriga externa kostnader	4	-396 780	-314 146
Personalkostnader	5	-178 718	-184 730
Avskrivningar		-1 718 851	-1 718 851
Summa rörelsekostnader		-4 251 250	-4 106 088
Rörelseresultat		773 103	973 952
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 892	-403 010
Summa finansiella poster		-429 892	-403 010
Resultat efter finansiella poster		343 211	570 942
Årets resultat		343 211	570 941

B Jh

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	265 231 594	266 950 445
Pågående nyanläggningar	7	257 342	0
Summa materiella anläggningstillgångar		265 488 936	266 950 445

Summa anläggningstillgångar		265 488 936	266 950 445
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 753 523	1 249 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 913	231 945
Summa kortfristiga fordringar		1 817 436	1 481 568

Kassa och bank

Kassa och bank		360 317	264 845
Summa kassa och bank		360 317	264 845
Summa omsättningstillgångar		2 177 753	1 746 413

SUMMA TILLGÅNGAR

267 666 689	268 696 858
--------------------	--------------------



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

218 899 000

218 899 000

Fond för yttre underhåll

1 387 825

1 233 650

Summa bundet eget kapital

220 286 825

220 132 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

170 513

-246 252

Årets resultat

343 211

570 941

Summa fritt eget kapital

513 724

324 689

Summa eget kapital

220 800 549

220 457 339

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 12

44 286 590

45 786 590

Summa långfristiga skulder

44 286 590

45 786 590

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 12

500 000

400 000

Leverantörsskulder

200 629

292 224

Skatteskulder

124 956

223 400

Övriga skulder

550 204

560 993

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 203 761

976 312

Summa kortfristiga skulder

2 579 550

2 452 929

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

267 666 689

268 696 858

B H

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (konstant belopp varje år). Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exklusive avskrivningar

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

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm boarea (kr)

Föreningens totala låneskuld dividerat med antalet kvm boarea.

Skuldränta (%)

Föreningens kostnad för fastighetslån dividerat med genomsnittlig låneskuld

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens låneskuld i relation till bokfört värde på föreningens fastighet.



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 130 928	4 130 928
P-plats och garage	801 034	781 520
Gästlägenhet	51 750	43 750
Övriga objekt	38 905	38 380
	5 022 617	4 994 578

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	57 308	69 931
Trädgårdsskötsel	107 894	97 998
Städkostnader	134 010	132 591
Hyra av entrémattor	16 132	0
Snöröjning/sandning	72 356	49 563
Serviceavtal	9 600	0
Hisskostnader	78 300	72 060
Portar	0	801
Besiktningsskostnader	227 347	0
Inköp av parkeringstjänster	14 752	35 406
Gemensamhetsanläggning	100 000	0
Driftskostnader	0	126 355
Reparationer	133 958	82 170
Reparationer och underhåll garage	28 502	94 663
Planerat underhåll	45 036	151 613
El	210 037	217 105
Värme	351 037	365 032
Vatten och avlopp	111 628	97 278
Avfallshantering	69 789	21 910
Försäkringskostnader	81 855	70 918
Försäkringsersättningar	-57 692	0
Triple-play (TV, bredband, telefon)	192 460	191 654
Övriga driftskostnader	15 335	11 314
Aktivering investering laddplatser 2018	-113 980	0
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket 2018	71 238	0
	1 956 902	1 888 362

SH

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	60 000	64 000
Fastighetsavgift	49 536	48 312
Porto	180	4 778
Föreningsgemensamma kostnader	8 537	2 900
Revisionsarvode, inkl. rådgivning	36 409	42 300
Ekonomisk förvaltning	69 247	62 608
Bankkostnader	2 990	1 200
Juridisk konsultation	166 825	0
Försäkringsersättning	-56 000	0
Underhållsplan	11 439	11 193
Konsultarvoden	21 630	50 414
Övriga förvaltningskostnader	6 395	4 428
Kreditupplysningar	0	3 000
Övriga poster	19 592	19 013
	396 780	314 146

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	136 000	137 900
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	42 718	43 830
	178 718	184 730

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Ingående avskrivningar	-9 379 555	-7 660 704
Årets avskrivningar	-1 718 851	-1 718 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 098 406	-9 379 555
Utgående redovisat värde	265 231 594	266 950 445

Från och med 2014 tillämpas linjär (konstant belopp) avskrivning på byggnaderna. Till och med 2013 tillämpades progressiv (ökande) avskrivning.

B

SH

Not 7 Pågående nyanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Investering laddplatser 2018	113 980	0
Bidrag Naturvårdsverket 2018	-71 238	
Investering laddplatser 2019	214 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 342	0
Utgående redovisat värde	257 342	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	143 094	110 109
Övrigt	0	-392
Avräkningskonto förvaltare	1 610 429	1 139 905
	1 753 523	1 249 622

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 238	18 141
Förutbetald förvaltning	18 244	17 189
Förutbetalda bredbandskostnader	16 038	16 038
Upplupna intäkter garage/parkering	4 519	158 353
KTC kontroll	0	9 600
Hemsida årsavg	3 873	3 874
Stockholm Vatten januari	0	8 750
	63 912	231 945

8 SL

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,70	2020-11-28	8 647 500	9 647 500
SEB	1,12	2021-11-28	9 707 800	9 807 800
SEB	0,64	2020-06-28	8 599 226	8 699 226
SEB	0,93	2020-11-28	10 118 664	10 218 664
SEB	1,16	2022-11-28	7 713 400	7 813 400
Fastighetslån, kortfristig del			-500 000	-400 000
			44 286 590	45 786 590

42 286 590 kronor förfaller till betalning senare än fem år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 272	0
Upplupna styrelsearvoden	80 205	140 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 200	44 000
Beräknat arvode för revision	30 000	33 713
Förutbetalda avgifter och hyror	412 782	285 798
Fastighetsel	23 240	27 000
Fjärrvärme	35 895	35 000
Vatten	25 813	0
Avfall	10 563	0
Snöröjning/markskötsel	0	10 800
Städ	10 211	0
Juridiska kostnader	47 580	0
Reservering för gemensamhetsanläggning	500 000	400 000
	1 203 761	976 311

B SH

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

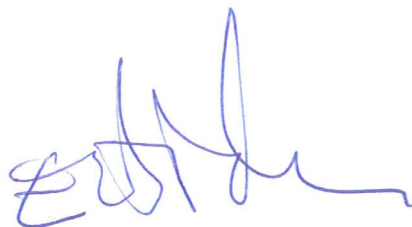
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Stockholm den 6/4 2020



Elin Lagesson
Ordförande



Erik Danielsson



Tomas Berglund



Sören Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 april 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Vinstocken, org.nr 769617-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinstocken för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinstocken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 8 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor