



Årsredovisning 2019



Brf Vackra Vägen 2

Org nr 769616-9767

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.

Styrelsen för Brf Vackra Vägen 2, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2015.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Viggen 6 i Sundbybergs kommun den 22 augusti 2007.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 562 kvm. Föreningen disponerar 26 parkeringsplatser varav tolv med carport.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med Viggen 4 (Brf Vackra vägen 1). Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar innergård med belysning, lekpark och uteplatser. Andelstalen är fastställda utifrån antalet lägenheter och innebär att Brf Vackra vägen 2 svarar för 39 % och Brf Vackra vägen 1 för 61 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Kommunal fastighetsavgift

Föreningen belastas med halv fastighetsavgift för åren 2014-2018. För år 2018 gäller 668 kr per lägenhet, dvs. 28 056 kr. Från och med år 2019 utgår full fastighetsavgift. 2019 var avgiften 1 377 kr per lägenhet.

AP



Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 000 000 kr, varav byggnadsvärde 55 000 000 kr och markvärde 29 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel och fastighetsjour: WIAB Service

Markskötsel: En ny upphandling pågår och kommer vara klar till våren 2020

Städning av trapphus: KEAB Gruppen AB

Källsortering: Suez Recycling

Vinterväghållning: Habitek Utemiljö AB

Bredband, TV, IP-telefoni: Telia AB

Service av hissar: KONE

Besiktning av hissar: Inspecta Sweden AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 september 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall avsättning göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea, totalt 89 050 kronor.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Under året har föreningen amorterat 320 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Styrelse



Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019 följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Aho Panagiotis Ioannidis Adam Pirzada Pernilla Enqvist Daniel Matell
-----------	---

Suppleanter	Eddie Bergqvist Nils Caesar Jonas Annmark
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden och skickat ut två infobrev. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PwC)

Valberedning

Tommy Skagerlöv
Adam Wigren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren genomfördes det årliga bytet av luftfilter i samtliga lägenheter.

Grusgången på innergården har kantbeskurits, pergolan har fått nya takribbor och tre insektshotell har placerats ut.

Föreningen har under verksamhetsåret haft vår- och höststädning i trädgården med efterföljande fika och korvgrillning tillsammans med Brf Vackra vägen 1.

För att förhindra inbrottsförsök har brytskydd monterats på samtliga entredörrar och belysningen har förstärkts på entreplanen.

Föreningen har ett pågående garantiärende gentemot AB Borätt (JM AB) då fukt tidigare har hittats i husfasaderna. JM har lovat åtgärda dessa skador och presenterade ett åtgärdsförslag i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 65 (66) medlemmar. Under året har tre (fem) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 57 531 (57 090) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

AR

BA

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 524	2 526	2 525	2 570
Resultat efter finansiella poster	-620	-651	-335	-386
Resultat exklusive avskrivningar	635	605	920	870
Soliditet (%)	85,78	85,61	85,04	84,69
Fastighetslån kr/kvm	5 609	5 699	6 053	6 126
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,30	1,28	1,79
Årsavgift kr/kvm	670	670	670	682

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

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

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån detta år.

Årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 685 000	1 182 919	-499 372	-650 611	124 717 936
Disposition av föregående års resultat:			-650 611	650 611	0
Ianspråktag från yttre fond		-203 174	203 174		0
Reservering yttre fond		89 050	-89 050		0
Årets resultat				-620 284	-620 284
Belopp vid årets utgång	124 685 000	1 068 795	-1 035 859	-620 284	124 097 652

AP

mg

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 035 859
årets förlust	-620 284
	-1 656 143
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	89 050
i ny räkning överföres	-1 745 193
	-1 656 143

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

AM

MJ

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 524 283	2 525 832
Övriga rörelseintäkter		1 550	0
Summa rörelseintäkter		2 525 833	2 525 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 213 098	-1 413 381
Övriga externa kostnader	4	-303 412	-169 288
Personalkostnader	5	-87 615	-65 710
Avskrivningar	6	-1 255 788	-1 255 788
Summa rörelsekostnader		-2 859 913	-2 904 167
Rörelseresultat		-334 080	-378 335
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 204	-272 276
Summa finansiella poster		-286 204	-272 276
Resultat efter finansiella poster		-620 284	-650 611
Årets resultat		-620 284	-650 611

AP

mg

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

143 430 152

144 685 940

Summa materiella anläggningstillgångar

143 430 152

144 685 940

Summa anläggningstillgångar

143 430 152

144 685 940

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 514

9 452

Övriga fordringar

7

1 127 271

907 713

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

102 275

80 866

Summa kortfristiga fordringar

1 232 060

998 031

Summa omsättningstillgångar

1 232 060

998 031

SUMMA TILLGÅNGAR

144 662 212

145 683 971

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

124 685 000

124 685 000

Fond för yttre underhåll

1 068 795

1 182 919

Summa bundet eget kapital

125 753 795

125 867 919

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 035 859

-499 372

Årets resultat

-620 284

-650 611

Summa fritt eget kapital

-1 656 143

-1 149 983

Summa eget kapital

124 097 652

124 717 936

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

19 659 584

19 979 584

Summa långfristiga skulder

19 659 584

19 979 584

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

320 000

320 000

Leverantörsskulder

133 713

227 768

Skatteskulder

85 890

55 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

365 373

383 033

Summa kortfristiga skulder

904 976

986 451

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

144 662 212

145 683 971

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-620 284	-650 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 255 788	1 255 788
Förändring skatteskuld/fordran	30 240	1 428

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

665 744 606 605

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 938	-9 452
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 861	-16 783
Förändring av leverantörsskulder	-94 055	113 162
Förändring av kortfristiga skulder	-17 659	108 694

Kassaflöde från den löpande verksamheten

539 107 802 226

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-320 000	-1 320 000
------------------------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-320 000 -1 320 000

Årets kassaflöde

219 107 -517 774

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	854 309	1 372 082
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 073 416	854 308

AF

my

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 387 424	2 386 332
P-plats och garage	136 860	139 500
	2 524 284	2 525 832

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	35 372	33 669
Trädgårdsskötsel	70 451	48 896
Städkostnader	78 420	78 202
Hyra av entrémattor	9 210	7 930
Snöröjning/sandning	61 949	69 446
Serviceavtal	6 921	8 021
Hisskostnader	55 421	52 480
Reparation el och värme	37 188	53 049
Reparationer övrigt	30 239	5 850
Trädgård och utemiljö	0	2 317
Underhåll fasader	0	135 424
Planerat underhåll (pumpbyte, cykelrum)	3 035	67 750
Fastighetsel	80 771	68 708
Uppvärmning	362 818	367 221
Vatten och avlopp	114 777	112 756
Avfallshantering	97 972	90 953
Försäkringskostnader	49 353	46 133
Kabel-tv	0	3 380
Bredband	111 352	117 009
Teknisk förvaltning	0	10 000
KTC avtal	3 312	3 312
Förbrukningsmaterial	4 536	30 876
	1 213 097	1 413 382

AR

MA

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	57 834	28 056
Hemsida	3 449	2 118
Porto	2 624	3 475
Föreningsgemensamma kostnader	3 396	2 960
Revisionsarvode	36 250	30 000
Ekonomisk förvaltning	84 435	83 016
Bankkostnader	2 000	2 000
Juridisk konsultation	112 725	15 713
Övriga poster	700	1 950
	303 413	169 288

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	66 667	50 000
Sociala avgifter	20 948	15 710
	87 615	65 710

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	120 020 000	120 020 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 020 000	120 020 000
Ingående avskrivningar	-6 999 060	-5 743 272
Årets avskrivningar	-1 255 788	-1 255 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 254 848	-6 999 060
Mark redovisat värde	31 665 000	31 665 000
Utgående redovisat värde mark	31 665 000	31 665 000
Utgående redovisat värde mark	143 430 152	144 685 940
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	22 200 000
	84 000 000	70 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	53 856	53 404
Avräkningskonto förvaltare	1 073 415	854 309
	1 127 271	907 713



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	41 128	41 127
Förutbetald internetavgift	9 279	9 280
Förutbetald förvaltning	22 438	23 671
Förutbetald websida	797	1 059
Förutbetalt serviceavtal	28 633	5 729
	102 275	80 866

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,29	2022-12-30	5 871 584	5 991 584
Stadshypotek	1,67	2020-12-30	6 735 000	6 855 000
Stadshypotek	1,29	2021-12-30	7 373 000	7 453 000
			19 979 584	20 299 584
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	320 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	50 000	33 333
Sociala avgifter	15 710	10 472
Revision	32 000	27 000
Fastighetsel	7 960	6 871
Fjärrvärme	45 206	48 404
Städning	7 533	7 533
Avfallskostnader	5 680	5 426
Sandning	2 341	10 055
Reparationer	0	27 925
Förutbetalda avgifter och hyror	198 944	206 014
	365 374	383 033

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 100 000	29 100 000
	29 100 000	29 100 000

AP

mg

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gått igenom JM:s åtgärdsförslag med sakkunniga inom området och anser förslaget ej acceptabelt vilket meddelats till JM.

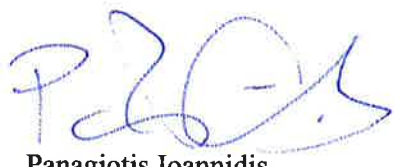
Sundbyberg den 11/5 2020



Pernilla Enqvist



Mikael Aho



Panagiotis Ioannidis

Adam Pirzada



Daniel Matell



Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vackra Vägen 2, org.nr 769616-9767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vackra Vägen 2 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 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:

13

- 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 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 Vackra Vägen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 12 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor