



18/19

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vitalis

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vitalis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Ahlin	Ledamot
Per-Olof Ejdeskog	Ledamot
Torolf Ekstrand	Ledamot
Marianne Gustafsson	Ledamot
Bengt Söneby	Ledamot

Stig Johansson	Suppleant
Linda Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Söneby och Torolf Ekstrand.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff

Ordinarie Extern

Feiff Revisionsbyrå

Valberedning

Eva Ringström

Sammanställande

Monika Törnkvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vitatis 1	-	Trosa
Vitalis 2	1993	Trosa
Blomman 8	1993	Trosa

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, förutom för Nyängsvägen 30A och 30B.

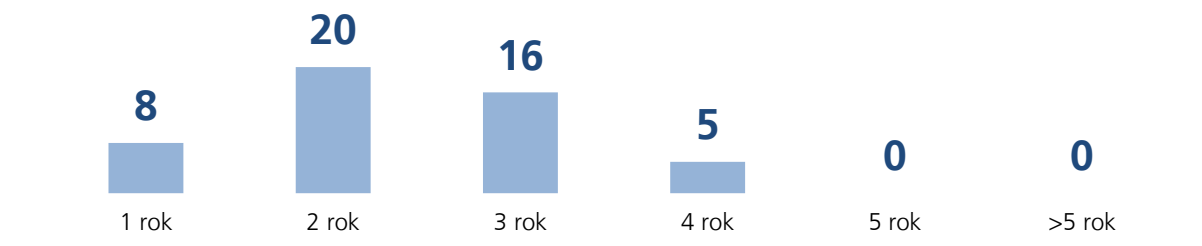
Fastigheternas värdeår är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 253 m², varav 3 232 m² utgör lägenhetsyta och 21 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 20190710.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering, utökning av parkeringen Smäckbrogatan 30.	2019	
Renovering av uteplats i huset Smäckbrogatan 30.	2019	
Uppgradering/renovering av fläktssystem i husen, Smäckbrogatan 26, 28 och 30.	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av entrégolv i Smäckbrogatan 28.	2019	Nuvarande golv är trasigt.
Byte av alla garagedörrar, 17st	2019	Dörrarna är i dåligt skick.
Uppgradering/renovering av fläktssystem	2019/20	Alla hus på Smäckbrogatan och Vitalisgatan ska åtgärdas.
Översyn av VVC-rören i Smäckbrogatan.	2020	Läckagerisk.
Renovering av entrégolv i Smäckbrogatan 32	2021	Nuvarande golv är trasigt.
Rödfärgning av husen	2021	Rödfärgades senast 2012

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HP	Ventilation
Kjellbergs Radio o TV	Radio och TV
Trofi	Fibernätet
Trofix	Snöröjning och gräsklippning
Trosa Städ	Trappstädning

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vi gjorde en amortering på 400 000 SEK per 2019-01-25 på ett av våra två lån. Vi har sedan 2010 amorterat 4 939 000 SEK, vår nuvarande skuld är 15 086 000 SEK. Enligt underhållsplanen har vi några tunga poster framför oss och det är ommålning av våra fastigheter. Det är dom posterna som ligger bakom den avgiftshöjning vi genomförde per 2018-09-01.

Budgeten för verksamhetsåret 2019/2020 visar på ett underskott på ca 150 000 SEK. Detta beroende på kostnader från underhållsplanen.

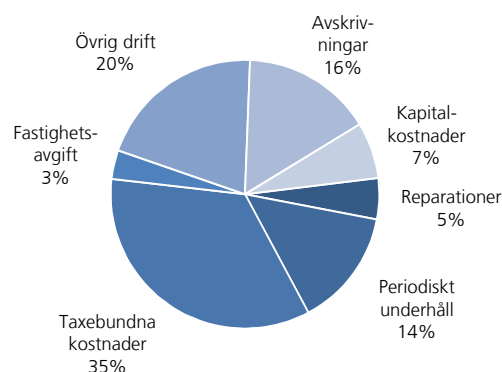
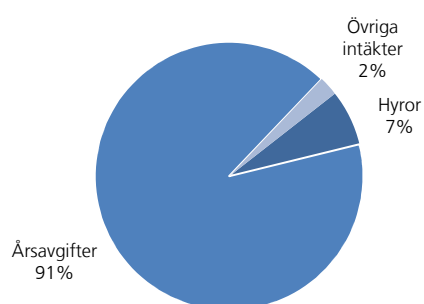
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-09-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 547 528	1 778 301
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 389 624	2 263 693
Finansiella intäkter	0	7
Ökning av kortfristiga skulder	48 447	0
	2 438 071	2 263 700
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 674 596	1 882 992
Finansiella kostnader	146 647	144 575
Ökning av kortfristiga fordringar	1 101	2 272
Minskning av långfristiga skulder	400 000	250 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	214 634
	2 222 344	2 494 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 763 255	1 547 528
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	215 727	-230 773

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fläktsystem Smäckbrogatan 26, 28 och 30.

Renovering av uteplats Smäckbrogatan 30.

Utökning, renovering av P-platser på Smäckbrogatan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	672	641	641	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 668	4 791	4 869	4 950
Elkostnad/m ² totalyta	60	53	48	39
Värmekostnad/m ² totalyta	95	98	101	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	41	44	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	44	41	45
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	229	-111	209	181
Nettoomsättning (tkr)	2 337	2 225	2 225	2 228

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 232 m² bostäder och 21 m² lokaler.

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	18 702 508	0	0	18 702 508
Upplåtelseavgifter	3 855 684	0	0	3 855 684
Fond för yttre underhåll	728 707	103 665	0	625 042
S:a bundet eget kapital	23 286 899	103 665	0	23 183 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	591 453	-103 665	-110 793	805 910
Årets resultat	228 739	228 739	110 793	-110 793
S:a fritt eget kapital	820 191	125 074	0	695 118
S:a eget kapital	24 107 090	228 739	0	23 878 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	228 739
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	695 117
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-103 665
summa balanserat resultat	820 191

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	820 191
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 337 251	2 224 693
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 373	39 000
Summa rörelseintäkter		2 389 624	2 263 693
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 520 167	-1 719 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 018	-111 448
Personalkostnader	Not 6	-48 412	-52 175
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-339 642	-346 926
Summa rörelsekostnader		-2 014 238	-2 229 918
RÖRELSERESULTAT		375 386	33 775
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 647	-144 575
Summa finansiella poster		-146 647	-144 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		228 739	-110 793
ÅRETS RESULTAT		228 739	-110 793

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-08-31	2018-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 737 864	38 063 539
Inventarier	Not 9	20 178	34 145
Summa materiella anläggningstillgångar		37 758 042	38 097 683
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 758 042	38 097 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 830 539	1 613 580
Summa kortfristiga fordringar		1 830 539	1 613 580
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	131
Summa kassa och bank		0	131
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 830 539	1 613 711
SUMMA TILLGÅNGAR		39 588 581	39 711 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 558 192	22 558 192
Fond för yttre underhåll	Not 11	728 707	625 042
Summa bundet eget kapital		23 286 899	23 183 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		591 453	805 910
Årets resultat		228 739	-110 793
Summa fritt eget kapital		820 191	695 118
SUMMA EGET KAPITAL		24 107 090	23 878 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 086 000	6 736 000
Summa långfristiga skulder		15 086 000	6 736 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	8 750 000
Leverantörsskulder		39 872	17 720
Skatteskulder		141 550	133 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 068	196 123
Summa kortfristiga skulder		395 490	9 097 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 588 581	39 711 395

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.

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	2018-2019	2017-2018
Byggnader	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	20-25 år	20-25 år
Bredband	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	2 173 301	2 071 189
Hyror parkering	65 638	63 508
Hyror garage	90 733	82 620
Hyror carport	4 016	3 768
Elintäkter	3 600	3 600
Öresutjämning	-37	8
	2 337 251	2 224 693

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Försäkringsersättning	44 448	0
Återbäring försäkringsbolag	7 925	0
Övriga intäkter	0	39 000
	52 373	39 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	101 595	88 006
	Snöröjning/sandning	37 050	59 541
	Städning entreprenad	34 486	32 747
	Städning enligt beställning	13 646	1 650
	Gemensamma utrymmen	0	3 445
	Sophantering	0	4 062
	Gård	3 776	3 725
	Serviceavtal	19 000	4 375
	Förbrukningsmateriel	10 931	2 354
	Brandskydd	10 381	17 598
		230 865	217 503
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 246	0
	Gemensamma utrymmen	0	960
	Tvättstuga	5 389	3 625
	Lås	3 603	4 906
	VVS	30 672	16 770
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 535
	Ventilation	0	21 538
	Elinstallationer	0	5 642
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 400
	Bredband	225	0
	Balkonger/altaner	10 245	0
	Mark/gård/utemiljö	0	22 206
	Vattenskada	52 250	300
		106 630	88 882
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	167 543	357 004
	VVS	0	83 051
	Värmeanläggning	0	174 538
	Ventilation	138 750	0
		306 293	614 593
	Taxebundna kostnader		
	El	194 026	173 709
	Värme	309 212	320 245
	Vatten	161 747	133 053
	Sophämtning/renhållning	78 674	45 092
	Grovsopor	5 747	8 127
		749 406	680 227
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 898	50 114
	Bredband	675	900
		52 573	51 014
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 400	67 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 520 167	1 719 369

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	306	2 450
	Tele- och datakommunikation	5 614	5 614
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	10 000
	Föreningskostnader	1 624	2 593
	Styrelseomkostnader	512	109
	Fritids- och trivselkostnader	4 464	2 799
	Förvaltningsarvode	62 677	60 639
	Administration	2 085	4 349
	Korttidsinventarier	0	17 375
	Konsultarvode	11 231	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	5 520
		106 018	111 448

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 000	39 500
	Kostnadsersättningar	5 000	5 477
	Sociala kostnader	6 412	7 198
		48 412	52 175

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	217 157	217 157
	Förbättringar	108 518	108 518
	Inventarier	13 967	21 251
		339 642	346 926

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 027 538	40 027 538
	Utgående anskaffningsvärde	40 027 538	40 027 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 963 999	-1 638 324
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 675	-325 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 289 674	-1 963 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 737 864	38 063 539
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 734 000	4 734 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 830 000	24 830 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		31 430 000	31 430 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
	Lokaler	30 000	30 000
		31 430 000	31 430 000
Not 9	INVENTARIER	2019-08-31	2018-08-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 656	182 656
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	182 656	182 656
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-148 511	-127 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 967	-21 251
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 478	-148 511
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 178	34 145
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-08-31	2018-08-31
	Skattekonto	67 284	66 183
	Klientmedel hos SBC	1 763 255	1 547 397
		1 830 539	1 613 580

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-08-31	2018-08-31
	Vid årets början	625 042	530 742
	Reservering enligt stadgar	103 665	94 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	728 707	625 042

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-08-31	Belopp 2019-08-31	Belopp 2018-08-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,000 %	0	8 750 000	2019-01-25
	Handelsbanken	0,950 %	6 736 000	6 736 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,000 %	8 350 000	0	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 086 000	15 486 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-8 750 000	
			15 086 000	6 736 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 086 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-08-31	2018-08-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-08-31	2018-08-31
	Ränta	17 623	11 343
	Avgifter och hyror	196 445	184 780
		214 068	196 123

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av entregolv i Smäckbrogatan 28.
	Byte av alla 17 garagedörrar.
	Uppgradering/renovering av fläktsystem i resterande hus på Smäckbrogatan samt på Vitalisgatan.

Styrelsens underskrifter

TROSA den 19 / 10 2019



Hans Ahlin
Ledamot



Per-Olof Ejdeskog
Ledamot



Torolf Ekstrand
Ledamot



Marianne Gustafsson
Ledamot



Bengt Söneby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 11 2019



Niklas Feiff
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VITALIS

Org.nr 769611-0878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF VITALIS för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF VITALIS för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2019-11-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor