

Årsredovisning 2018

BRF VIKTORIA
717600-2579

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

Sida

2
7
8
10
11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-01-28.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Luthagen och har beteckningen Luthagen 42:2. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 34 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 702 kvm. Lokalarean uppgår till 36 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 12 st 1 rum och kök
- 2 st 1,5 rum och kök
- 16 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Föreningens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1939.

Tidigare gjorda renoveringar:

- 1994 Stam- och elrenovering
- 2003 Grundförstärkning
- 2010 Målning av trapphus
- 2010 Byte av värmecentral
- 2012 Fasad- och balkongrenovering
- 2015 Renovering av tvättstugan



Styrelsens sammansättning

Peter Jernberg	Ordförande
Magnus Hjalmarsson	Vicevärd
Elisabeth Toftén	Vice ordförande
Philippe Holmgren	Sekreterare och suppleant
Daniel Törnqvist	Ledamot
Emma Jansson	Ledamot
Adele Wallin	Suppleant

Valberedning

Krister Toftén.

Firmateckning

Firman tecknas av Peter Jernberg och Elisabeth Toftén gemensamt.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision & Redovisning AB
Erik Jansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel och städ PD Miljövårdsservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har vid två stämmor under året beslutat om nya stadgar för föreningen. De nya stadgarna registrerades av Bolagsverket i mitten av september och är nu anpassade efter aktuell lagstiftning.

De nya stadgarna ger även föreningen möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrningar. Styrelsen har under året infört den avgiften.

I början av sommaren slutförde föreningen arbetet med de åtgärder som noterades vid garantibesiktningen av fasad- och balkongrenoveringen hösten 2017. Arbetet drog ut på tiden då styrelsen sökte hjälp av Bjerking, som var byggprojektledare under fasad- och balkongrenoveringen, och försökte få entreprenören Husrestauratören att redovisa en hållbar metod för åtgärderna när det gäller rost på balkongplåtarna. På inrådan av Bjerking avbröts arbetet en period då den redovisade metoden inte bedömdes ge ett hållbart resultat.

Tyvärr visade det sig att Bjerking kom med dubbla och motsägelsefulla budskap till styrelsen vilket försvårade arbetet för föreningen. Styrelsen fick så småningom veta att föreningen inte kunde ställa några krav på entreprenören utan att själv ta över entreprenaden. Det var alltså upp till Husrestauratören att själv välja metod för att åtgärda den vid garantibesiktningen noterade rosten på balkongerna.

dt
ET
ET
3

Efterbesiktningen av åtgärderna genomfördes under hösten och föreningen fick garantitiden förlängd med två år när det gäller rost runt skruvhål på balkongplåtarna. Styrelsen har reserverat sig mot detta och har anført att den förlängda garantin ska gälla hela plåtarna och inte bara skruvhålen. Det är styrelsens uppfattning att åtgärderna som Husrestauratören genomförde inte är tillräckliga för hålla i ett längre perspektiv. Styrelsen anser också att Bjerking inte har tagit ett professionellt ansvar för kvalitén eller verkat för att vi som kund skulle få bästa möjliga resultat. Styrelsen är av den uppfattningen att varken Bjerking eller Husrestauratören bör anlitas för framtida arbeten i föreningen.

Under hösten genomförde föreningen en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Kontrollen resulterade i ett antal brister i ventilationen som behöver åtgärdas. Föreningen fick i slutet av året två förelägganden från Uppsala kommun som rör de underkända delarna i OVK-protokollet, dels när det gäller lägenheterna, dels när det gäller bostadsrättslokalen i källaren.

I samband med OVK:n rensades även alla ventilationskanaler.

Under året har föreningen tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig fram till år 2047. Underhållsplanen ger oss bättre möjlighet att planera kommande arbetsuppgifter och jämna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd.

Föreningen genomförde under hösten med hjälp av en konsult, PDE, en besiktning av källaren när det gäller fuktinträngning. Besiktningen genererade en rapport med förslag på åtgärder som föreningen bör genomföra för att komma till rätta med problemet med inträngning av fukt i källaren.

Tidigare under året genomförde föreningen även en undersökning av dagvattenledningarna. Vissa förskjutningar har uppstått främst i ledningarna inne på gården. Ledningarna längs Geijersgatan var i bra skick enligt analysen. Konsulten PDE flaggade dock för att ledningarna såg ut att vara i dålig kondition och bör bytas ut.

Vi har liksom tidigare år genomfört en takinspektion. Vid inspektionen byttes trasiga tegelpannor ut, men överlag bedömdes taket fortfarande vara i gott skick. Inspektionen noterade dock att säkerheten vid arbeten där personer måste vara ute på taket är bristfällig. Det finns även en del underhåll när det gäller målning att utföra vilket också framgår av underhållsplanen.

Andra händelser under året:

- Vi byggde staket och grind runt föreningens sopstation och installerade även belysning vid sopstationen.
- Vi genomförde en ny cykelrensning och de övergivna cyklarna såldes vidare när de tre månaderna efter anmälan till polisen hade gått.
- Ytterligare medlemmar har installerat säkerhetsdörrar med subvention från föreningen när det gäller målning av dörrblad och dörrfoder.
- Vi påbörjade radonmätningar i utvalda utrymmen i fastigheten.
- Vi har satt igen potentiella råthål, som har identifierats av Anticimex, i källaren.
- Vi hyrde en container där medlemmarna kunde slänga grovsopor under några dagar.



Slutligen bytte föreningens ekonomiska förvaltare ägare och namn under året. Den nya förvaltningen har inneburit en del förändringar för föreningen, bland annat en mer digital hantering i uppdraget. Även för medlemmarna har det inneburit förändringar, främst när det gäller aviseringen av avgiften och betalningen av den.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens avgifter var oförändrade under 2018.

Villkoren för föreningens lån löpte på enligt avtal. Föreningen har amorterat 250 000 kronor på befintliga lån.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp de avtal föreningen har med Telenor (f.d. Bredbandsbolaget) och Comhem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 325 076	1 325 856	1 330 136	1 318 784
Resultat efter fin. poster	-104 605	17 696	-71 595	34 181
Soliditet, %	5	6	6	7
Kassalikviditet %	101	114	123	99
Yttre fond	179 757	111 357	182 952	121 968
Taxeringsvärde	22 882 000	22 882 000	22 882 000	20 328 000
Bostadsyta, kvm	1 702	1 702	1 702	1 702
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	749	749	749	749
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 924	4 071	4 181	4 254
Genomsnittlig skuldränta, %	0,98	0,98	1,26	1,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	116 875	-	-	116 875
Fond, yttre underhåll	111 357	-	68 400	179 757
Balanserat resultat	240 164	17 696	-68 400	189 460
Årets resultat	17 696	-17 696	-104 605	-104 605
Eget kapital	486 092	0	-104 605	381 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	189 460
Årets resultat	-104 605
Totalt	84 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	68 400
Balanseras i ny räkning	<u>16 455</u>
	84 855

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 325 076	1 325 856
Rörelseintäkter		5 338	240
Summa rörelseintäkter		1 330 414	1 326 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-970 983	-845 549
Övriga externa kostnader	4	-80 987	-78 478
Personalkostnader	5	-39 112	-38 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 112	-277 112
Summa rörelsekostnader		-1 368 194	-1 239 276
Rörelseresultat		-37 780	86 820
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 825	-69 123
Summa finansiella poster		-66 825	-69 123
Resultat efter finansiella poster		-104 605	17 697
Årets resultat		-104 605	17 697

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	6 771 151	7 025 175
Maskiner och inventarier	7	30 782	53 870
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 801 933</i>	<i>7 079 045</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>6 804 733</i>	<i>7 081 845</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 416	0
Övriga fordringar		21 632	10 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 960	32 551
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>105 008</i>	<i>43 461</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		477 308	642 882
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>477 308</i>	<i>642 882</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>582 316</i>	<i>686 343</i>
Summa tillgångar		7 387 049	7 768 188

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 875	116 875
Fond för yttre underhåll	179 757	111 357
Summa bundet eget kapital	296 632	228 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	189 460	240 164
Årets resultat	-104 605	17 696
Summa fritt eget kapital	84 855	257 860
Summa eget kapital	381 487	486 092

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	6 428 654	6 678 654
Summa långfristiga skulder		6 428 654	6 678 654

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	250 000	250 000
Leverantörsskulder	110 933	164 040
Övriga kortfristiga skulder	2 274	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213 701	189 401
Summa kortfristiga skulder	576 908	603 442

Summa eget kapital och skulder	7 387 049	7 768 188
---------------------------------------	------------------	------------------



Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	642 882
Resultat efter finansiella poster	-104 605
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	277 112
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	172 507
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 534
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	84 426
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000
Årets kassaflöde	-165 574
Likvida medel vid årets slut	477 308

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Viktoria har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Kabel-TV	38 640	38 640
Tvättstugeavgifter	11 760	12 540
Årsavgifter, bostäder	1 274 676	1 274 676
Summa	1 325 076	1 325 856

Not 3, Driftskostnader	2018	2017
Besiktning och service	46 383	0
El	35 251	31 931
Fastighetsförsäkringar	16 462	14 831
Fastighetsskatt	46 278	45 530
Fastighetsskötsel	77 904	99 431
Fjärrvärme	277 944	275 377
Kabel-TV	40 086	39 460
Planerade underhåll	115 054	64 940
Reparationer	164 995	128 353
Sophämtning	33 714	32 897
Städning	53 448	31 178
Trädgård och blommor	0	421
Vatten	56 434	72 522
Övriga fastighetskostnader	7 031	8 678
Summa	970 983	845 549

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	50 831	48 708
Förbrukningsmaterial	925	1 426
Revisionsarvoden	14 938	14 075
Övriga förvaltningskostnader	14 293	14 269
Summa	80 987	78 478

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Arvoden styrelse och rev	30 000	29 000
Sociala avgifter	9 112	9 137
Summa	39 112	38 137

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 407 216	10 407 216
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 407 216	10 407 216
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 382 041	-3 128 017
Årets avskrivning	-254 024	-254 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 636 065	-3 382 041
Utgående restvärde enligt plan	6 771 151	7 025 175
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 282 000	12 282 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
Summa	22 882 000	22 882 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:		
Bostäder:	22 800 000	22 800 000
Lokaler:	82 000	82 000
Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	382 836	382 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	382 836	382 836
Ingående ackumulerad avskrivning	-328 966	-305 878
Avskrivningar	-23 088	-23 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-352 054	-328 966
Utgående restvärde enligt plan	30 782	53 870

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-05-24	0,98 %	3 297 404	3 422 404
Swedbank	2019-05-24	0,98 %	3 381 250	3 506 250
Summa			6 678 654	6 928 654
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			250 000	250 000

Not 9, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 841 300	7 841 300
Summa	7 841 300	7 841 300

Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen höjer avgifterna med 3 procent för 2019. Föreningen måste genomföra de åtgärder som krävs när det gäller ventilationen senast i slutet av april. Arbetet med åtgärder och ombesiktning genomförs i februari. Föreningen bör även dränera om grunden och byta ut dagvattenledningar för att komma till rätta med problemet med fuktinträngning i källaren. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter för detta projekt. I bästa fall hinner föreningen genomföra arbetet innan sommaren. Enligt föreningens nya underhållsplan bör vi även genomföra en ny energideklaration, renovera staket och grindar, måla takplåtar och även byta termostatterventiler på alla element. Dessa är dock arbeten som styrelsen ännu inte har beslutat om. Under året ska föreningen även omförhandla föreningens lån. Omsättningsdag för befintliga lån är 2019-06-23. Enligt föreningens avtal med IP Only ska vårt nya fastighetsnät för telefoni, TV och bredband vara installerat och driftsatt per den 18 oktober, då även föreningens avtal med Telenor (bredband) går ut och deras nät i vår fastighet tas ur bruk. Föreningen bör även genomföra en ny sättningskontroll för att mäta husets rörelser. Detta skulle ha gjorts redan under 2018. Kontrollen brukar utföras av Bjerking men av vad som sagts tidigare bör föreningen hitta en annan entreprenör för uppdraget. Styrelsen planerar även att revidera föreningens ordningsregler inför årsstämman.



Underskrifter

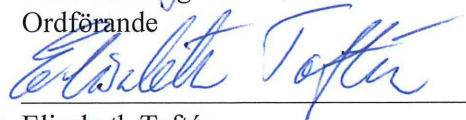
Uppsala, 2019 - 03 - 15
Ort och datum



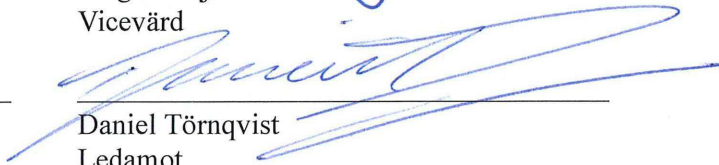
Peter Jernberg
Ordförande



Magnus Hjalmarsson
Vicevärd



Elisabeth Toftén
Vice-ordförande



Daniel Törnqvist
Ledamot



Emma Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 22



Feiff Revision & Redovisning AB
Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

 2019-04-07

Erik Jansson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viktoria

Org.nr 717600-2579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viktoria för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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

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.

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 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 Viktoria för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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., 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 2019-03-22



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

2019-04-07



Erik Jansson
Intern revisor