Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Fåfängan
Org nr: 769630- 3309

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fåfängan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-01. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27, då även den ekonomiska planen registrerades.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader för planerat underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för planerat underhåll, snöröjning och uppvärmning,

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -99 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 877 m², vilket motsvarar 22 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fåfängan 6 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 44 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Regementsgatan, Giljaregränd och Tullgatan i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokskåp	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	3	13	22	5	44

Dessutom tillkommer uthyrningsbara:

Lokaler	Garage	P-platser	Garageplats MC
2	16	10	10

Bostäder bostadsrätt	2 837 m²
Bostäder hyresrätt	223 m²
Total bostadsarea	3 060 m²
Total lokalarea	877 m²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 177 924 och planerat underhåll för 640 256. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt den ekonomiska planen då ingen separat underhållsplan är framtagen, se paragraf 17 i föreningens stadgar. Föreningen har ingen framtagen underhållsplan men i den ekonomiska planen finns beräknat underhåll fram till och med 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	**Belopp**
Tvättstuga, torktumlare	18 468 kr
Renovering ventiler	621 788 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Näs	Ordförande	2019
Fredrik Hermansson	Ledamot	2019
Veronica Sävström	Ledamot	2019
Malin Burman	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gabriella Åslund	Suppleant	2019
Mia Ludvigsson	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Huss, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Örn	2019
Lars Sörlin	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter, två i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgifthar inte höjts sedan föreningen bildades 2015.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

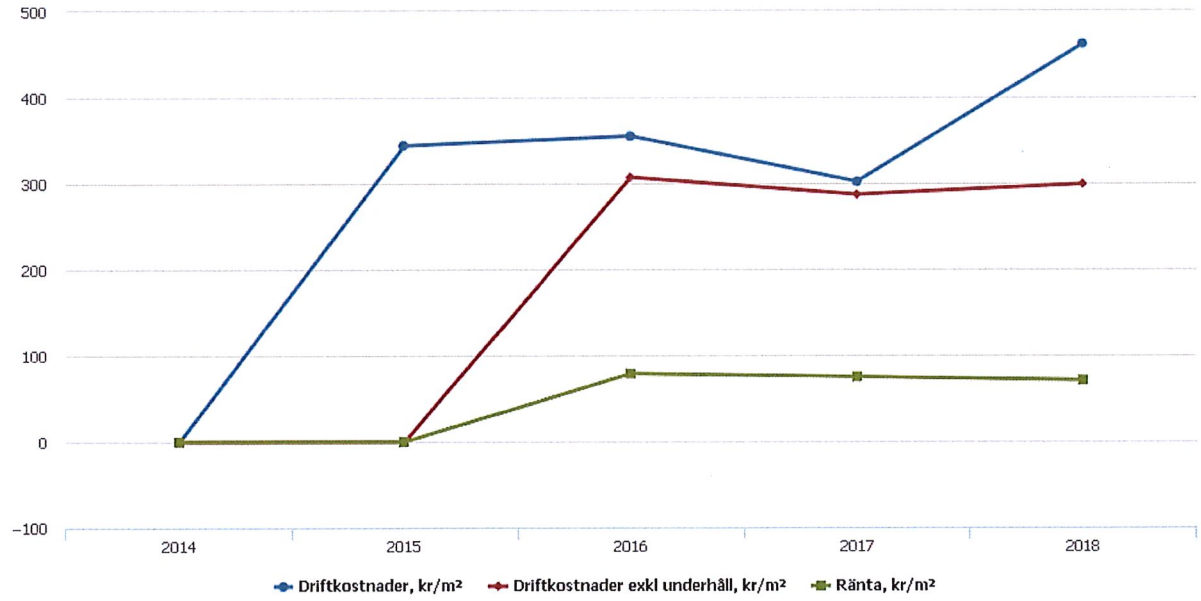
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 370 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 371 178	2 469 858	2 514 148	627 896
Rörelsens intäkter	2 371 178	2 469 858	2 514 148	627 896
Resultat efter finansiella poster	-436 825	303 584	428 114	161 577
Årets resultat	-436 825	303 584	428 114	161 577
Resultat exklusive avskrivningar	-98 689	641 722	766 252	246 111
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-253 234	490 222	616 252	246 111
Avsättning till underhållsfond kr/m²	39	38	38	0
Balansomslutning	47 662 737	46 641 214	45 459 808	44672 489
Kassaflöde, indirekt metod	1 326 995	1 541 295	1 132 105	664 704
Soliditet %	62	59	55	52
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	418	405	405	419
Driftkostnader, kr/m²	462	302	344	70
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	299	287	307	67
Ränta, kr/m²	71	76	79	19
Underhållsfond, kr/m²	0	77	38	0
Lån, kr/m²	4 501	4 729	5 109	5 336
Fastighetens belåningsgrad	41,00	43,00	46,00	48,00



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt				
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 163 100	1 578 400	301 500	288 191	303 584
Disposition enl. årsstämmobeslut				303 584	-303 584
Reservering underhållsfond			154 545	-154 545	
Ianspråktagande av underhållsfond			-456 045	456 045	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 293 800	981 200			
Årets resultat					-436 825
Vid årets slut	**26 456 900**	**2 559 600**	**0**	**893 275**	**-436 825**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	591 775
Årets resultat	-436 825
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-154 545
Årets ianspråktagande av underhållsfond	456 045
Summa	**456 450**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till yttre fond	154 545
Att balansera i ny räkning	301 905
Summa	**456 450**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 364 561	2 426 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 617	43 819
Summa rörelseintäkter		**2 371 178**	**2 469 858**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 818 995	-1 187 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 258	-312 022
Personalkostnader	Not 6	-36 426	-29 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 136	-338 138
Summa rörelsekostnader		**-2 529 815**	**-1 867 751**
Rörelseresultat		**-158 637**	**602 107**
Finansiella poster			
Räntekostnader		-278 188	-298 523
Summa finansiella poster		**-278 188**	**-298 523**
Resultat efter finansiella poster		**-436 825**	**303 584**
Årets resultat		**-436 825**	**303 584**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 866 444	43 204 580
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 866 444**	**43 204 580**
Summa anläggningstillgångar		**42 866 444**	**43 204 580**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		32 717	4 364
Skattekonto		9 727	1 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	88 749	92 494
Summa kortfristiga fordringar		**131 194**	**98 530**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 665 099	3 338 104
Summa kassa och bank		**4 665 099**	**3 338 104**
Summa omsättningstillgångar		**4 796 293**	**3 436 633**
Summa tillgångar		**47 662 737**	**46 641 213**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 016 500	26 741 500
Fond för yttre underhåll		0	301 500
Summa bundet eget kapital		**29 016 500**	**27 043 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		893 275	288 191
Årets resultat		-436 825	303 584
Summa fritt eget kapital		**456 450**	**591 775**
Summa eget kapital		**29 472 950**	**27 634 775**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 571 500	18 466 300
Summa långfristiga skulder		**17 571 500**	**18 466 300**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	150 000	150 000
Leverantörskulder		69 579	79 588
Skatteskulder		8 950	10 605
Övriga skulder	Not 13	43 208	31 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	346 550	268 433
Summa kortfristiga skulder		**468 287**	**390 139**
Summa eget kapital och skulder		**47 662 737**	**46 641 213**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-436 826	303 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	338 136	338 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-98 690**	**641 722**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-32 664	21 751
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	78 149	-35 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**45 485**	**-13 627**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-894 800	-1 496 800
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 275 000	2 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 380 200**	**913 200**
Årets kassaflöde	**1 326 995**	**1 541 295**
Likvidamedel vid årets början	**3 338 104**	**1 796 809**
Likvidamedel vid årets slut	**4 665 099**	**3 338 104**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**0**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 161 255	1 082 943
Hyror, bostäder	227 225	366 632
Hyror, lokaler	909 696	895 332
Hyror, garage	89 769	122 568
Hyror, p-platser	29 475	0
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 099	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 050	-41 436
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-9 710	0
Summa nettoomsättning	**2 364 561**	**2 426 039**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	2 520	0
Övriga ersättningar, panförskrivningsavgifter, överlåtelseavgift	4 096	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Försäkringsersättningar	0	43 821
Summa övriga rörelseintäkter	**6 617**	**43 819**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-640 256	0
Reparationer	-177 924	-267 891
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 366	-104 400
Försäkringspremier	-51 460	-49 821
Kabel- och digital-TV	-54 700	-52 538
Övriga utgifter, köpta tjänster jour	-7 348	-5 202
Snö- och halkbekämpning	-35 191	-20 882
Förbrukningsinventarier	-7 038	0
Vatten	-102 743	-102 013
Fastighetsel	-102 281	-100 515
Uppvärmning	-446 379	-421 961
Sophantering och återvinning	-64 181	-62 608
Städ	-24 126	0
Summa driftkostnader	**-1 818 995**	**-1 187 831**

*2017 reparationskostnader inkluderar även underhåll därför blir första årets jämförelsesiffror lite missvisande
*2017 Städ bokfördes av tidigare förvaltare som förvaltningsarvode

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-212 089	-211 447
Arvode, yrkesrevisorer	-14 531	-17 412
Övriga förvaltningskostnader	-1 520	-8 689
Bankkostnader	-2 232	-2 274
Övriga externa kostnader, bygglov, värdering	-105 886	-72 200
Summa övriga externa kostnader	**-336 258**	**-312 022**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-24 500
Sociala kostnader	-6 426	-5 260
Summa personalkostnader	**-36 426**	**-29 760**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-338 136	-338 138
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-338 136**	**-338 138**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 813 781	33 813 781
Mark	10 151 609	10 151 609
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**43 965 390**	**43 965 390**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	760 810	422 672
	760 810	**422 672**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	338 136	338 138
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**1 098 946**	**760 810**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**42 866 444**	**43 204 580**
Varav		
Byggnader	32 714 835	33 052 971
Mark	10 151 609	10 151 609

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 227	12 744
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 409	0
Förutbetald vattenavgift	9 633	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 481	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	79 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**88 749**	**92 494**

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel Handelsbanken	4 665 099	3 338 104
Summa kassa och bank	**4 665 099**	**3 338 104**

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	17 721 500	18 616 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	**17 571 500**	**18 466 300**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2019-01-04	3 916 300,00	0,00	744 800,00	3 171 500,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-09-30	14 700 000,00	0,00	150 000,00	14 550 000,00
Summa			**18 616 300,00**	**0,00**	**894 800,00**	**17 721 500,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 971 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	37 343	31 513
Clearing	5 865	0
Summa övriga skulder	**43 208**	**31 513**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	48 377	50 917
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 059	19 425
Upplupna elkostnader	22 573	0
Upplupna vattenavgifter	0	48 043
Upplupna värmekostnader	52 247	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 383	1 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 067	40 568
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 845	108 197
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**346 550**	**268 433**

Not 15 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	21 008 000	21 008 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Not 18 Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utbetalats med 30 000 exkl sociala avgifter.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Östersund 190507
Ort och datum

Anders Näs

Fredrik Hermansson

Veronica Sävström

Malin Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/6 2019

Revisionsberättelsen avviker från standardformuleringen.

Helena Huss
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fåfängan, org.nr 769630-3309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2018 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risken 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 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.

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fåfängan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret har mervärdesskatt samt debiterad skatt inte betalats i rätt tid.

Östersund den 10/6 2019

Ernst & Young AB

Helena Huss
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited