

ÅRSREDOVISNING  
**BRF VASASTADEN 27:2 2018**



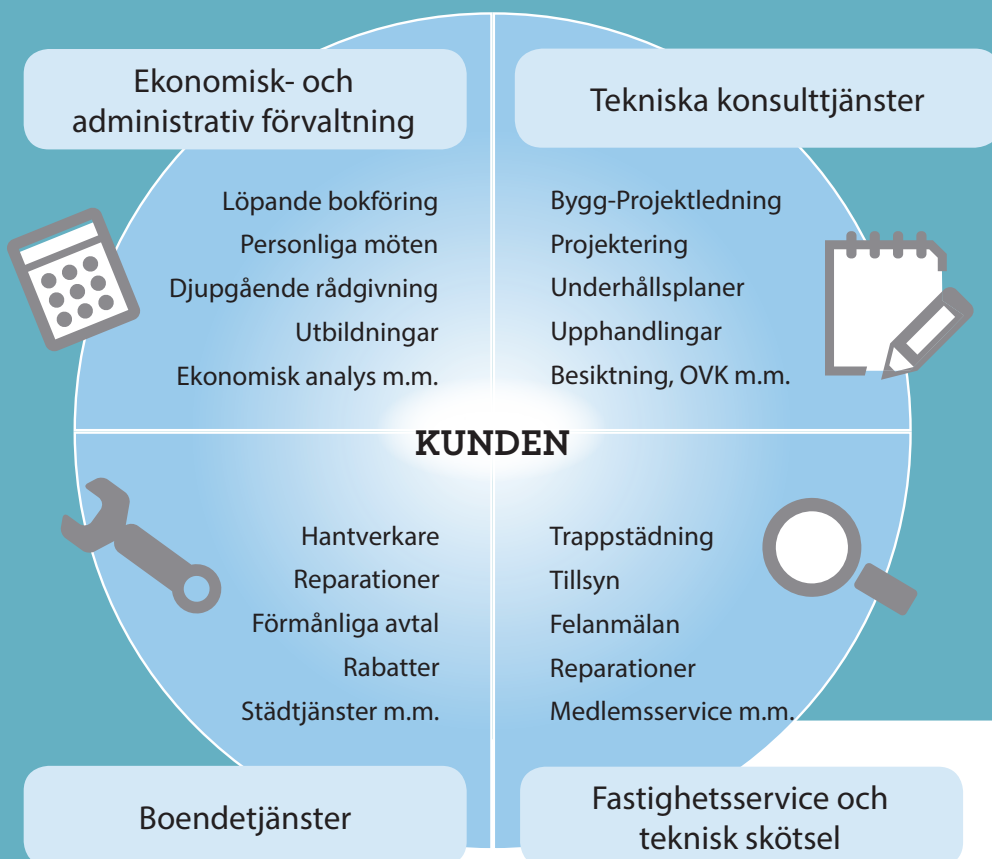
nordici IF

# HEJ DU SOM BOR I BRF VASA -STADEN 27:2!

**N**i är 10 bostadsrätter samt 1 lokal som alla förenas i Brf Vasastaden 27:2. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2018 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2016 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Vasastaden 27:2. Vi utför även fastighetsskötsel och lokalvård i er fastighet.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Telefon: 031-704 45 20

E-post: [support@nordiclifese](mailto:support@nordiclifese)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: a035a2e7f2704bec29f357ed609ff65b443c613a151171b4dffa920fc1a7778eb05493e60f43b467222c8771de3fd420cb36b7525cf01e7823f4ab3127ad82d

Årsredovisning för  
**BRF Vasastaden 27:2**  
769603-1694

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vasastaden 27:2, 769603-1694 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningen

#### Allmänt om föreningen

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1998-06-08
Ekonomiska planen registrerades	1998-08-24
Stadgarnas registrerades	2016-12-20

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseledamöter

	Roll
Pär Zelano	Ordförande
Anders Orrsjö	Ledamot
Göran Kyrk	Ledamot
Peter Schöldsten	Ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Monica Hansson  
Mats Sköldberg

#### Valberedning

Mats Franzén  
Ann Marie Kyrk

Samtliga förtroendevalda är valda för ett år.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 14 medlemmar som representerade 10 lägenheter.

#### Revisorer

Mariah Karlsson

Mazars SET Revisionsbyrå

### Fakta om fastigheten

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig över 30 år, fram till 2046.

### Fastighetsbeteckning

Vasastaden 27:2

### Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1909
Värdeår	1929
Total byggnadsyta	1 738 kvm
varav lägenhetsyta	1 565 kvm
varav lokalyta	173 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	10
Antal lokaler	1
Antal garage	3
Taxeringsvärde	40 615 000 kr

### Lägenhetsfördelning

< 2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok	Totalt
-	-	2	3	3	2	10

### Verksamhet i lokalerna

M P C Jewellery - Guldsmed

### Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk och teknisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

**Fastighetens underhåll**

Färgarkelogisk undersökning av trapphus samt renovering	2006
Nya lås till gården/kökstrappan, förstärkning av dörr till kökstrappa	2006
Upprustning av fastighetsskötaryrtyrmy i trapphuset	2006
Reparation av balkong mot innergården	2007
Nya balkonger uppfördes mot innergården	2007
Byte draglinor till hissen	2008
Justering av öppningsbara fönster i trappuppgång	2008
Kalibrering av värmepump	2008
Uppfräschning av hisskorgen	2009
Uppfräschning av innergården	2010
Justering av värmepump	2010
Lagning taklucka/takfönster	2010
Reparation av hiss	2010
Ny el till vinden och värmekablar i hängrännor och stuprör	2011
Förbättring av avrinning från tak till stuprör	2011
Reparation och underhåll av taktornet	2011
Målning samt delvis omklädning av tornet mot Molinsgatan	2011
Nya hängrännor och annan avrinning från övre delen av taket	2011
Åtgärder för bättre avrinning från tak	2011
Åtgärder skador på fasaden mot gatan	2011
Nya elledningar uppdragna till vinden från centralen i källaren	2011
Värmekablar monterade i stuprör och hängrännor mot gatan	2011
Lagning skador på muren mot Aschebergsgatan	2011
Ommålning av fönster och dörrar till MPC's lokal	2012
Underhåll av garagedörrar	2012
Tvätt och målning av takdelar, fönster och dörrar mot gården	2013
Renovering av stuprör	2013
Ny balkong monterad på innergården	2015
Spolning av köksavloppsstammar	2016
Byte av el-central för huvudsäkringar	2016
Byte cirkulationspump i värmesystemet	2016
Nedknackning av lös puts mot gatan	2016
Teknisk besiktning av fasad och tak	2016
Lagning av plåttak med bitumentejp	2017
Byte av porttelefon	2017
Renovering av entrédörr	2017
Renovering av hiss	2017

## Medlemsinformation

### Antal medlemmar

Vid årets början	17 medlemmar
Vid årets slut	16 medlemmar
Antal överlåtelse under året	0 lägenheter

### Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	9 026 570			9 026 570
Upplåtelseavgifter	1 160 670			1 160 670
Avsättning till fond nya balkonger	40 000		40 000	80 000
Underhållsfond enl. not	790 258		71 024	861 281
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>11 017 498</b>	<b>-</b>	<b>111 024</b>	<b>11 128 521</b>
Ansamlad vinst / förlust	-448 813		-47 987	-496 800
Ack. resultat från föregående år	63 038		-257 303	-194 265
Årets resultat	-194 266	104 719	194 266	104 719
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-580 041</b>	<b>104 719</b>	<b>-111 024</b>	<b>-586 346</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 437 457</b>	<b>104 719</b>	<b>-</b>	<b>10 542 175</b>

### Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	790 258	790 258
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	229 053	-
lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-158 030	-
	<b>861 281</b>	<b>790 258</b>
Fond underhåll nya balkonger	80 000	40 000
<b>Totala fonder inkl. nya balkonger</b>	<b>941 281</b>	<b>830 258</b>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Tidigare föreslagna nya stadgar har antagits. Föreningen har beslutat att fortsätta att anlita NLF för teknisk och ekonomisk förvaltning under den kommande avtalsperioden och har bytt revisor till en revisor hos revisionsfirman Mazars SET Revisionsbyrå.

Konto har öppnats hos SBAB för placering av föreningens likvida medel. Styrelsens arbete har inriktats mot att få fram ekonomiskt försvarbara alternativ för renovering av fönster mot gatan och fasader samt att gå vidare mot exploatering av vinden för att kunna betala fasad-, fönster- och takrenovering.

För att kunna gå vidare med vindsexploateringen har vid en extra föreningsstämma beslut tagits om att ta i anspråk förrådsutrymmena på vinden för nya lägenheter och att flytta lägenhetsförråden till bottenplan och/eller en ny förrådsbyggnad på gården eller till nya förråd som inrättas i kökstrapphuset. Kvalificerad majoritet uppnåddes för detta men ej enighet. Styrelsens avsikt är att under 2019 begära hyresnämndens tillstånd till ianspråktagandet.

Anbud på renovering av fönster mot gatan och fasader är under utvärdering. Kontakter har tagits med bank för att få fram lån för kostnaderna för renovering av fönstren mot gatan och fasaderna. Mot bakgrund av den stora branden på Aschebergsgatan har styrelsen även inriktat sitt arbete mot säkerheten i fastigheten och genomfört elsäkerhets- och brandsäkerhetsbesikningar. För att skapa en säker elmiljö har styrelsen beslutat att betala hälften av kostnaden för utbyte av central för enfass till central för trefas.

Styrelsen har också beslutat att höja avgifterna för 2019 med 8 %.

### Tekniskt underhåll

Förening står inför stora renoveringar av tak, fasad och fönster mot gata. Fönster- och fasadrenovering bedöms behöva genomföras innan en vindsexploatering genomförs.

Underhållsplanen som beskriver fastighetens framtida underhåll och renoveringar ligger upplagd på föreningens hemsida. Underhållsplanen togs fram 2016 och reviderades i januari 2017. Någon revidering har inte skett under 2018.

Det har varit ett inbrott i städskrubben på entréplan under året.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	719 796	660 198	630 060	621 064
Resultat efter finansiella poster	104 719	-194 265	-63 159	126 197
Soliditet, %	70	69	71	71

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-580 042
Årets resultat	104 719
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-269 053
Uttag ur underhållsfond	158 030
<b>Totalt</b>	<b>-586 346</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	-586 346
<b>Summa</b>	<b>-586 346</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	719 796	660 198
Övriga rörelseintäkter		3 207	4 620
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>723 003</u>	<u>664 818</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-492 607	-683 646
Övriga externa kostnader	4	-41 331	-99 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-58 274	-58 274
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-592 212</u>	<u>-841 277</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>130 791</u>	<u>-176 459</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 072	-17 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-26 072</u>	<u>-17 806</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>104 719</u>	<u>-194 265</u>
		<u>104 719</u>	<u>-194 265</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>104 719</u>	<u>-194 265</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	14 377 211	14 435 485
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 377 211	14 435 485
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 377 211	14 435 485
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	22 793
Övriga fordringar	7	1 208	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 807	126 120
Summa kortfristiga fordringar		56 015	149 730
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	9	594 083	482 900
Summa kassa och bank		594 083	482 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		650 098	632 630
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 027 309	15 068 115

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		9 026 570	9 026 570
Upplåtelseavgift		1 160 670	1 160 670
Fond för yttre underhåll		941 281	830 258
Summa bundet eget kapital		11 128 521	11 017 498
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-691 065	-385 776
Årets resultat		104 719	-194 265
Summa fritt eget kapital		-586 346	-580 041
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 542 175</b>	<b>10 437 457</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 302 400	4 410 275
Summa långfristiga skulder	11	4 302 400	4 410 275
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		86 300	64 725
Leverantörsskulder		40 628	59 300
Skatteskulder	12	1 569	1 349
Övriga skulder		120	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	54 117	95 009
Summa kortfristiga skulder		182 734	220 383
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 027 309</b>	<b>15 068 115</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.  
Följande avskrivningstider tillämpas:

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader 200 år	0,5 %
- Gasanslutning, 20 år	5 %

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1.377 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Not 2 Nettoomsättning

#### Fastighetens intäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter	483 012	415 381
Hysesintäkter lokaler - förråd	182 149	179 844
Hysesintäkter garageplatser	54 635	54 000
Hysesintäkter parkering gården	-	4 390
Hysesintäkter temporär parkering gården	-	1 905
Upplåtelse- pantsättning- och påminnelseavgifter	-	4 678
Övriga intäkter - Försäkringsersättning	3 207	4 620
<b>Summa</b>	<b>723 003</b>	<b>664 818</b>

### Not 3 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
El	13 556	11 762
Fjärrvärme	216 934	200 210
Vatten	41 526	40 506
Renhållning	25 296	22 695
	<u>297 312</u>	<u>275 173</u>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetsskötsel / lokalvård	62 767	12 230
Kabel TV	27 093	20 227
Fastighetsförsäkringar	22 444	21 383
Övriga avgifter	10 567	7 230
	<u>122 871</u>	<u>61 070</u>
<b>Löpande reparationer och underhåll</b>		
Reparation av bostäder	13 176	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	26 034	7 433
Reparationer av installationer	3 694	97 638
Reparationer av huskropp utvändigt	-	54 903
Reparationer av markytor	-	99
	<u>42 904</u>	<u>160 073</u>
<b>Planerat underhåll</b>		
Framtagning av FFU - Projektledning PLUH	-	108 030
Framtagning av underhållsplan PLUH	-	50 000
	<u>-</u>	<u>158 030</u>
Fastighetsavgift	29 520	29 300
	<u>29 520</u>	<u>29 300</u>
<b>Summa</b>	<b>492 607</b>	<b>683 646</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 621	85 836
Bankkostnader	1 814	3 610
Föreningskostnader	-	3 986
Övriga administrativa kostnader	4 222	1 839
Övriga kostnader	2 674	4 086
	<u>41 331</u>	<u>99 357</u>

### Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Avskrivningar byggnad och gasanslutning	58 274	58 274
<b>Summa</b>	<b>58 274</b>	<b>58 274</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 969 780	15 969 780
Utgående anskaffningsvärden	15 969 780	15 969 780
Ingående avskrivningar	-1 534 295	-1 476 021
Årets avskrivningar	-58 274	-58 274
Utgående avskrivningar	-1 592 569	-1 534 295
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 377 211</b>	<b>14 435 485</b>
Varav bokfört värde för mark	4 059 412	4 059 412

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 991 000	13 991 000
Taxeringsvärde mark	26 624 000	26 624 000
	<b>40 615 000</b>	<b>40 615 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 208	817
	<b>1 208</b>	<b>817</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	26 115	32 252
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 692	93 868
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 807</b>	<b>126 120</b>

## Not 9 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelskonto	261 466	103 281
Övriga konton	332 617	379 619
	<b>594 083</b>	<b>482 900</b>

## Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 475 000	4 475 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 475 000</b>	<b>4 475 000</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	Ränta %	2018-12-31	2017-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån		4 388 700	4 475 000	
		-	-	
Nordealån 3978 88 00718	1,45	4 302 400	4 410 275	2019-11-22
Nästa års amortering		86 300	64 725	
		<b>4 388 700</b>	<b>4 475 000</b>	

### Not 12 Beräknad fastighetsskatt

	2018-12-31	2017-12-31
Årets fastighetsskatt	29 520	29 300
Inbetald F-skatt	-27 951	-27 951
	<b>1 569</b>	<b>1 349</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad	3 204	1 876
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	21 323	-
Upplupna driftkostnader	29 590	30 129
Förutbetalda (föruterhållna) hyres- avgiftsintäkter	-	63 004
	<b>54 117</b>	<b>95 009</b>

## Underskrifter

Göteborg den 2019-04-24



Styrelseordförande Pär Zelano



Ledamot Anders Örrsjö



Ledamot Göran Kyrk



Ledamot Peter Schöldsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-26



Auktoriserad revisor Mariah Karlsson

Mazars SET Revisionsbyrå

## REVISIONSBERÄTTELSE

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avlämnad revisionsberättelse, daterad 2019-04-18.

Till föreningsstämman i BRF Vasastaden 27:2  
Org. nr 769603-1694

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vasastaden 27:2 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 resultat-räkningen 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för 2017 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen 2018 har därmed inte gjorts.

En ny årsredovisning för 2018 har avlämnats med en förändring i förvaltningsberättelsen. En felaktig beskrivning av fastigheten har justerats genom att en mening avseende tomträtt har strukits.

#### 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 misstag.

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 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 på 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 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 Vasastaden 27:2 för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF Vasastaden 27:2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg, 2019-04-26

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Auktoriserad revisor Mariah Karlsson

# BEGREPPSFÖRKLARING

## Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

## Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

## Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

## Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

## Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

## Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Ställda pantar

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

## Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

# FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

## *Fullmakt*

Namn:

Jag ger härmed ..... rätt att

vid föreningsstämman den ...../.....20..... föra min talan.

Namnteckning: .....

Förening: ..... Lägenhetsnummer: .....

\_\_\_\_\_



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt.  
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.  
Läs mer på [www.nordiclifese.se](http://www.nordiclifese.se).



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,  
421 31 Västra Frölunda  
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg  
Telefon: 031-704 45 20  
E-post: [support@nordiclifese.se](mailto:support@nordiclifese.se)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Fingerprint: a035a2e7f2704bec29f357ed609ff65b443c613a151171b4ddfaa920fc1a7778eb05493e60f43b467222c8771de3fd420cb36b7525cf01e7823f4ab3127ad82d

# Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

**Brf Vasastaden 27 2 ÅR 2018**





Unikt dokument-id:

**e170255f-e2cd-461e-864f-ecbae9a5**

Dokumentets fingeravtryck:

a035a2e7f2704bec29f357ed609ff65b443c613a151171b4ddfaa920fc1a7778eb  
05493e60f43b467222c8771de3fd420cb36b7525cf01e7823f4ab3127ad82d

## Undertecknare

<p><b>PS</b> Peter Schöldsten Ledamot <b>Brf Vasastaden 27:2</b> E-post: scholdsten@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile 71.0 on Android 7.0 ( ) IP nummer: 84.19.145.124 IP Plats: Alingsås, Västra Götaland, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : PETER SCHÖLDSTEN (197006185651) Betrodd tidsstämpel: 2019-04-24 17:10:34 UTC</p> 
<p><b>PZ</b> Pär Zelano Ordförande <b>Brf Vasastaden 27:2</b> E-post: zelanop@gmail.com Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.14 (dator) IP nummer: 83.248.76.211 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : Pär Olof Ragnar Zelano (195011183976) Betrodd tidsstämpel: 2019-04-24 21:49:57 UTC</p> 
<p><b>AÖ</b> Anders Örrsjö Ledamot <b>Brf Vasastaden 27:2</b> E-post: anders.orrso@gmail.com Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.13 (dator) IP nummer: 85.194.10.54 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID : ANDERS ORRSJÖ (194304155056) Betrodd tidsstämpel: 2019-04-25 20:39:58 UTC</p> 
<p><b>GK</b> Göran Kyrk Ledamot <b>Brf Vasastaden 27:2</b> E-post: goran.kyrk@gmail.com Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 83.113.162.26 IP Plats: Toulon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, France</p>	<p>Undertecknad med BankID : GÖRAN KYRK (194107221139) Betrodd tidsstämpel: 2019-04-26 07:25:15 UTC</p> 



**Mariah Karlsson**

Revisor

**Mazars Revisionsbyrå**

E-post: [mariah.karlsson@mazars.com](mailto:mariah.karlsson@mazars.com)

Enhet: Chrome 73.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 62.181.222.162

IP Plats: Helsingborg, Skåne, Sweden

Undertecknad med BankID : Ewa  
Mariah Kristina Karlsson  
(198509304146)

Betrodd tidsstämpel:  
2019-04-26 09:18:22 UTC

*Mariah Karlsson*

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2019-04-26 09:18:22 UTC**



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2019-04-26 09:18:22 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Mariah Karlsson (mariah.karlsson@mazars.com)  
Enhet: Chrome 73.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.181.222.162 - IP Plats: Helsingborg, Skåne, Sweden

2019-04-26 09:18:18 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Mariah Karlsson (mariah.karlsson@mazars.com)  
Enhet: Chrome 73.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.181.222.162 - IP Plats: Helsingborg, Skåne, Sweden

2019-04-26 09:17:40 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Mariah Karlsson (mariah.karlsson@mazars.com)  
Enhet: Chrome 73.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.181.222.162 - IP Plats: Helsingborg, Skåne, Sweden

2019-04-26 09:14:34 UTC

Dokumentet lästes igenom av Mariah Karlsson (mariah.karlsson@mazars.com)  
Enhet: Chrome 73.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.181.222.162 - IP Plats: Helsingborg, Skåne, Sweden

2019-04-26 09:05:00 UTC

Dokumentet öppnades av Mariah Karlsson (mariah.karlsson@mazars.com)  
Enhet: Chrome 73.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 62.181.222.162 - IP Plats: Helsingborg, Skåne, Sweden

2019-04-26 07:25:17 UTC

Dokumentet skickades till Mariah Karlsson (mariah.karlsson@mazars.com)

2019-04-26 07:25:15 UTC

Dokumentet signerades av Göran Kyrk (goran.kyrk@gmail.com)  
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 83.113.162.26 - IP Plats: Toulon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, France

2019-04-26 07:25:11 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Göran Kyrk (goran.kyrk@gmail.com)  
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 83.113.162.26 - IP Plats: Toulon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, France

2019-04-26 06:06:00 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Göran Kyrk (goran.kyrk@gmail.com)  
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 83.113.162.26 - IP Plats: Toulon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, France

2019-04-26 06:05:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Göran Kyrk (goran.kyrk@gmail.com)  
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 83.113.162.26 - IP Plats: Toulon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, France

2019-04-26 06:05:07 UTC

Dokumentet öppnades av Göran Kyrk (goran.kyrk@gmail.com)  
Enhet: Chrome 74.0 on Windows 10 (dator)  
IP nummer: 83.113.162.26 - IP Plats: Toulon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, France

2019-04-25 20:39:58 UTC

Dokumentet signerades av Anders Örrsjo (anders.orrso@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.13 (dator)  
IP nummer: 85.194.10.54 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-25 20:39:55 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Anders Örrsjo (anders.orrso@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.13 (dator)  
IP nummer: 85.194.10.54 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-25 20:39:09 UTC

Dokumentet verifierades genom handskriven signatur av Anders Örrsjo (anders.orrso@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.13 (dator)  
IP nummer: 85.194.10.54 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden



2019-04-25 05:30:33 UTC Dokumentet lästes igenom av Anders Örrsjo (anders.orrso@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.194.10.54 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-25 05:30:21 UTC Dokumentet öppnades av Anders Örrsjo (anders.orrso@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 12.1 on iOS 12.2 AP iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 85.194.10.54 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 21:49:57 UTC Dokumentet signerades av Pär Zelano (zelanop@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.14 (dator)  
IP nummer: 83.248.76.211 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 21:49:55 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Pär Zelano (zelanop@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.14 (dator)  
IP nummer: 83.248.76.211 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 21:48:25 UTC Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Pär Zelano (zelanop@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.14 (dator)  
IP nummer: 83.248.76.211 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 21:45:01 UTC Dokumentet lästes igenom av Pär Zelano (zelanop@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.14 (dator)  
IP nummer: 83.248.76.211 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 21:42:14 UTC Dokumentet öppnades av Pär Zelano (zelanop@gmail.com)  
Enhet: Safari 12.1 on Mac 10.14 (dator)  
IP nummer: 83.248.76.211 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 17:10:34 UTC Dokumentet signerades av Peter Schöldsten (scholdsten@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 71.0 on Android 7.0 IP nummer: 84.19.145.124 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 17:10:31 UTC Dokumentet verifierades genom handskrivna signatur av Peter Schöldsten (scholdsten@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 71.0 on Android 7.0 IP nummer: 84.19.145.124 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 17:10:29 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Schöldsten (scholdsten@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 71.0 on Android 7.0 IP nummer: 84.19.145.124 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 17:09:23 UTC Dokumentet lästes igenom av Peter Schöldsten (scholdsten@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 71.0 on Android 7.0 IP nummer: 84.19.145.124 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 17:09:11 UTC Dokumentet öppnades av Peter Schöldsten (scholdsten@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 71.0 on Android 7.0 IP nummer: 84.19.145.124 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland, Sweden

2019-04-24 17:04:40 UTC Dokumentet skickades till Peter Schöldsten (scholdsten@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 72.0 on Windows 7 (dator)  
IP nummer: 78.70.29.194 - IP Plats: Vallda, Halland, Sweden

2019-04-24 17:04:39 UTC Dokumentet skickades till Anders Örrsjo (anders.orrso@gmail.com)  
Enhet: Chrome 72.0 on Windows 7 (dator)  
IP nummer: 78.70.29.194 - IP Plats: Vallda, Halland, Sweden

2019-04-24 17:04:39 UTC Dokumentet skickades till Göran Kyrk (goran.kyrk@gmail.com)  
Enhet: Chrome 72.0 on Windows 7 (dator)  
IP nummer: 78.70.29.194 - IP Plats: Vallda, Halland, Sweden



2019-04-24 17:04:38 UTC

Dokumentet skickades till Pär Zelano (zelanop@gmail.com)  
Enhet: Chrome 72.0 on Windows 7 (dator)  
IP nummer: 78.70.29.194 - IP Plats: Vallda, Halland, Sweden

2019-04-24 17:04:34 UTC

Dokumentet förseglades av NordicLife Förvaltning AB Nicklas Bricknall  
(nicklas.bricknall@nordiclifese)  
Enhet: Chrome 72.0 on Windows 7 (dator)  
IP nummer: 78.70.29.194 - IP Plats: Vallda, Halland, Sweden

2019-04-24 16:52:15 UTC

Dokumentet skapades av NordicLife Förvaltning AB Nicklas Bricknall  
(nicklas.bricknall@nordiclifese)  
Enhet: Chrome 72.0 on Windows 7 (dator)  
IP nummer: 78.70.29.194 - IP Plats: Vallda, Halland, Sweden

