



Årsredovisning 2020

Brf Vilunda-Borgen

Org. 769617-2845

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress Centralvägen 8 (Gårdshus), 194 76 Upplands Väsby
vilundaborgen@gmail.com
www.vilunda-borgen.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-09-30.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna: Centralvägen 6, 8, 10, 12 och 14. Optimusvägen 1-3, Genvägen 2 och Finspångsvägen 1. Fastigheterna byggdes 1951-1953 samt 2003.

Fastigheterna benämns i denna text enl:

Huskropp A: Centralv. 6 och 8, Optimusv. 1-3, Genv. 2 och Finspångsv. 1.
Huskropp B: Centralv. 14.
Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 334 kvm, varav 11 121 kvm utgör lägenhetsyta och 2213 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 73 parkeringsplatser och 9 garage.

Lägenhetsfördelning
81 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 203 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Föreningen har 25 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2020. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2034.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte värmeväxlare	2013
Komplettering med skyddsräcken runt luckor Optimusv. och Centralv.	2014
Byte plåtinklädnader runt avluftningar (Hus A)	2014
Nedtagning av löst sittande puts och tegel (Hus A)	2014
Byte entrépartier (Centralvägen 14)	2014
Murat igen öppningar i brandvägg mellan 14 E-D, 14 A-B	2014
Genomgång frånluftsfläktar lagerbyte, byten av skivor, remmar, etc. Rengöring aggregat samt kanalsystem.	2014
Rengöring av ventiler och don.	2014
Rengöring ventilationskanaler	2014
OVK besiktning	2014-2015
Renovering av hissar, etapp 1	2015
Rörinföring av bottenplatta	2015
Renovering av hissar, etapp 2	2016
Elcentral tvättstuga Centralv 14	2016
Ventilation	2017
Vattenskada	2017
Trädgård	2017
Renovering av hissar etapp 3	2017
Byte av källardörrar	2017
Reparation lokaler	2017
Källartrappor	2017
Nya torktumlare 4 st	2017
Utbyte trapphusarmaturer	2018
Vattenskada lägenheter	2018
Målning av räcken i området	2018
Utbyte trapphusarmaturer	2019
Rep hyresrätt	2019
Ventilation	2019
Skyddsrum	2019
Avloppsbyte	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MH Drift och Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-24. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 257 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 22. Antalet medlemmar som utträtt under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 261. Under året har 26 överlåtelse skett samt 1 upplåtelse (hyresrätt ändrad till bostadsrätt).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-03-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Monica Öhrn	ledamot
Torsten Bergstedt	ledamot
Maude Järefjord	ledamot
Pernilla Carlén	ledamot
Antonio Espinoza	suppleant
Natasha Pedersen	suppleant

Till **revisor** har Louise Ronquist, KPMG Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Klara Eliasson

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Radonmätning gjord.
- Byte av armaturer i trapphus på Optimusvägen 1-3 samt Centralvägen.
- Byte av tvättmaskin på Finspångsv. 1 och 14F
- Åtgärder gjorda i skyddsrummen.
- Genomgång samt reparation av avloppsavluftningar på vindarna i alla fastigheter.
- Omkoppling av varmvatten, demontering av läckande utrustning.
- Byte stolpbelysning mellan blomsteraffär/restaurang samt entréer
- Genvägen 2.
- Ny underhållsplan gjord.

Föreningen har under året lämnat rabatter för lokalhyresrätter som de sedan erhållit statligt stöd för lokaler under rådande Coronapandemi.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på att föreningen upplåtit en lägenhet samt att driftskostnaderna minskat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen samt räntekostnaden., Dessa kostnader har minskat något under året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten. *vet*

vet

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen att inte höja avgifterna för 2021.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Utbyte trapphusarmaturer	83
Rep hyresrätt	37
Ventilation	228
Skyddsrum	257
Byte stolpbelysning	111
Brandsäkra	64

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen

Planerad åtgärd	År
Fortsatt avloppsbyte	2021
Fortsatt ventilationsarbete	2021
Takbesiktning/reparationer/underhåll	2021

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 277 305	17 208 805	3 420 059	-10 768 720	641 518	93 778 967
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				641 518	-641 518	
Upplåtelser	453 003	1 241 997				1 695 000
Årets resultat					2 050 535	2 050 535
Belopp vid årets utgång	83 730 308	18 450 802	3 720 059	-10 427 202	2 050 535	97 524 502

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	11 798	11 941	11 906	11 626	11 419
Resultat efter finansiella poster, Kkr	2 050	641	2 097	986	-1 746
Soliditet, %	51,4	50,3	49,9	48,6	47,9
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	695	691	671
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 778	8 863	8 994	9 023	9 051
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 186	8 189	8 189	8 145	8 145
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,93	0,99	1,11	1,43	1,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,8	51,8	52,3	52,3	52,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

vet

OW

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 427 202
Årets resultat	2 050 535
	<hr/>
	-8 376 667
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-8 676 667
	<hr/>
	-8 376 667

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. *WA*

WA

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter och årsavgifter	2	11 609 914	11 928 885
Övriga rörelseintäkter	3	188 538	12 497
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 798 452	11 941 382
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 215 392	-8 694 286
Övriga externa kostnader	5	-568 876	-539 891
Personalkostnader	6	-302 038	-347 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-831 650	-827 215
Summa rörelsens kostnader		-8 917 956	-10 408 490
Rörelseresultat		2 880 496	1 532 892
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 635	8 710
Räntekostnader		-837 596	-900 084
Summa finansiella poster		-829 961	-891 374
Resultat efter finansiella poster		2 050 535	641 518
Årets resultat		2 050 535	641 518

cut

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	173 175 579	173 989 290
Inventarier, verktyg och installationer	8	81 229	52 499
Summa materiella anläggningstillgångar		173 256 808	174 041 789
Summa anläggningstillgångar		173 256 808	174 041 789
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		329 271	98 129
Övriga fordringar		10 136	10 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	291 855	292 340
Summa kortfristiga fordringar		631 262	400 605
Kassa och bank		15 779 147	11 902 263
Summa omsättningstillgångar		16 410 409	12 302 868
SUMMA TILLGÅNGAR		189 667 217	186 344 657

cut

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	102 181 110	100 486 110
Yttre fond	3 720 059	3 420 059
Summa bundet eget kapital	105 901 169	103 906 169
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-10 427 202	-10 768 720
Årets resultat	2 050 535	641 518
Summa fritt eget kapital	-8 376 667	-10 127 202
Summa eget kapital	97 524 502	93 778 967
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	44 954 283	89 798 189
Övriga skulder	52 500	52 500
Summa långfristiga skulder	45 006 783	89 850 689
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	44 828 250	339 157
Leverantörsskulder	409 670	736 069
Aktuell skatteskuld	44 392	69 066
Övriga skulder	211 134	86 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 1 642 486	1 484 557
Summa kortfristiga skulder	47 135 932	2 715 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	189 667 217	186 344 657 <i>ut</i>

ut

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 880 496	1 532 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	831 650	827 215
Erhållen ränta mm	7 635	8 710
Erlagd ränta	-837 596	-900 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 882 185	1 468 733
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-231 142	37 125
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	485	668
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-326 399	348 019
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	258 237	5 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 583 366	1 859 549
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-46 669	-26 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 669	-26 568
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 695 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	11 398
Amortering långfristiga lån	-354 813	-1 339 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 340 187	-1 327 774
Förändring av likvida medel	3 876 884	505 207
Likvida medel vid årets början	11 902 263	11 397 057
Likvida medel vid årets slut	15 779 147	11 902 263

ans

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 -6,7%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hyresintäkter bostäder	1 004 658	1 014 074
	Hyresintäkter lokaler	3 296 027	3 224 716
	Fastighetsskatt lokaler	131 665	153 328
	Årsavgifter bostäder	7 084 202	7 066 758
	Hyresintäkter p-platser och garage	349 867	345 419
	Rabatt bostad/bostadsrätt	-2 000	0
	Rabatt lokaler	-371 923	0
	Övriga hyresintäkter	80 455	72 187
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 389	47 250
	Övriga intäkter	4 574	5 153
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 609 914	11 928 885

let

ans

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Erhållna statliga bidrag	174 677	0
	Försäkringsersättningar	9 353	12 497
	Övr ersättningar och intäkter	4 508	0
	Summa övriga rörelseintäkter	188 538	12 497

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	549 968	540 694
	Städning	145 097	141 779
	Snöröjning och sandning	40 244	117 266
	Reparationer och underhåll	1 730 878	3 161 720
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	521 169	504 892
	Elavgifter	558 029	578 209
	Fjärrvärme	1 950 133	2 046 721
	Vatten och avlopp	624 811	569 622
	Sophämtning	525 480	393 268
	Kabel tv och bredband	285 772	288 658
	Försäkringspremier	191 390	191 803
	Övriga kostnader	92 421	159 654
	Summa driftkostnader	7 215 392	8 694 286

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	290 065	264 009
	Revisionsarvoden	23 114	24 613
	Konsultarvoden	105 214	117 915
	Försäljn. omkostnader inkl mäklararvoden	31 849	0
	IT-tjänster	2 904	2 612
	Kundförluster	50 375	1 281
	Inkassokostnader	-3 381	47 104
	Medlems-och serviceavgifter	8 095	28 342
	Övriga administrationskostnader	60 641	54 013
	Summa övriga externa kostnader	568 876	539 889

LDK

an

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	250 000	275 000
	Sociala kostnader	52 038	72 098
	Summa personalkostnader	302 038	347 098

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 219 119	182 219 119
	Årets avskrivningar	-813 711	-813 711
	Utgående redovisat värde	173 175 579	173 989 290
	Redovisat värde byggnader	140 776 815	141 590 526
	Redovisat värde mark	32 398 764	32 398 764
	Summa redovisat värde	173 175 579	173 989 290
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	161 371 000	161 371 000
	varav byggnader:	118 657 000	118 657 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	232 645	206 077
	Inköp	46 669	26 568
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	279 314	232 645
	Ingående avskrivningar	-180 146	-166 642
	Årets avskrivningar	-17 939	-13 504
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 085	-180 146
	Utgående redovisat värde	81 229	52 499

ant

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	130 291	147 482
	Förutbetald kabel tv avgift	20 893	69 624
	Förutbet bredband	48 995	0
	Förutbetald ek förvaltning Förvaltning i Östersund	67 841	65 169
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	23 835	10 065
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 855	292 340

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	1 087 860	1 660 216
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	43 866 423	88 137 973
	Summa långfristiga skulder	44 954 283	89 798 189

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2022-05-09	0,64	222 232	24 501 515
SBAB	2021-05-10	0,81	39 268	25 421 018
Nordea Hypotek	2022-11-16	1,55	0	20 675 000
Nordea Hypotek	2021-10-20	0,79	0	19 185 000
Summa			261 500	89 782 533
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-261 500
Lån för villkorsändring under 2021				-44 566 750
Summa långfristiga skulder				44 954 283

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Att fördela	65 710	0
	Upplupna utgiftsräntor	98 346	99 035
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 091 158	975 575
	Upplupen kostnad fjärrvärme	250 983	263 398
	Övriga upplupna kostnader	136 289	146 549
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 576 776	1 484 557

ans

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000
Summa ställda säkerheter	118 000 000	118 000 000

Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Upplands Väsby, 2021-03-18


Monica Öhrn


Pernilla Carlén


Torsten Bergstedt


Maude Järefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2021.

KPMG AB


Louise Ronquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilunda-Borgen, org. nr 769617-2845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utvärderar, 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 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 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 Vilunda-Borgen för år 2020 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Stockholm den 19 mars 2021

KPMG AB



Louise Ronquist

Auktoriserad revisor