

Årsredovisning 2021

BRF VILUNDA-BORGEN

769617-2845



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILUNDA-BORGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-08-29 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Äkta förening

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

Fastigheten

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.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 204 bostadsrätter om totalt 11 121 kvm och 44 lokaler om 2 185 kvm. 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



Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Monica Öhrn	Ordförande
Maude Järefjord	Styrelseledamot
Torsten Bergstedt	Styrelseledamot
Pernilla Carlén	Styrelseledamot
Antonio Espinoza	Styrelsesuppleant
Catharina Nästrén	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG

Valberedning

Valberedningen består av Klara Eliasson (1) samt Mulhim Al smmadi (2).

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan år 2020. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2034



Utförda historiska underhåll

- 2021-2022 Utbyte fläktaggregat TA3/FA3 och TA4/FA4 sen påbörjades bytet av resterande 5 fläktaggregaten pga akuta frysskador på värmebatterier och blev helt klart mars/april -22
- 2021 Rep./byte armaturer i kryppgrund under portalen.
- 2021 Stamspolning hela området.
- 2021 Byte avlopp i Finspångsvägens lokaler i undertak.
- 2021 Filmning och Högtrycksspolning stuprör, dagvattenledningar och dränering runt hela huset på Finspångsvägen. Spolades och sögs ur pga stopp.
- 2021 OVK gjordes i alla Hyreslokaler och Restauranger
- 2021 Montering fågelskrämmor, falkar och fågelband under tak. Inköpt ytterligare några till för nästa år.
- 2021 Rep./byte armaturer i kryppgrund under portalen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	MH Drift Fastighetsservice AB
Medlemskap	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt bank på två utav våra lån, en flytt från Nordea till Handelsbanken samt en flytt från SBAB till Handelsbanken.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på att driftskostnaderna för året ökat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens samt räntekostnaden. Fjärrvärmens har ökat under året, samt räntekostnaden 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 upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 257 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 258 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 857 370	11 609 914	11 928 885	11 718 125
Resultat efter fin. poster	-18 714	2 050 535	641 518	2 097 517
Soliditet, %	52	51	50	50
Yttre fond	4 020 059	3 720 059	3 420 059	3 120 059
Taxeringsvärde	161 371 000	161 371 000	161 371 000	115 651 000
Bostadsyta, kvm	11 121	11 063	11 063	11 063
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	689	695	695	695
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 043	8 116	8 148	8 268
Genomsnittlig skuldränta, %	0,85	0,93	0,99	1,11
Belåningsgrad, %	51,89	51,84	51,80	52,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	83 730 308	-	169 983	83 900 291
Upplåtelseavgifter	18 450 802	-	1 525 017	19 975 819
Fond, yttre underhåll	3 720 059	-	300 000	4 020 059
Balanserat resultat	-10 427 202	2 050 535	-300 000	-8 676 667
Årets resultat	2 050 535	-2 050 535	-58 768	-58 768
Eget kapital	97 524 501	0	1 636 232	99 160 734

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 676 667
Årets resultat	-58 768
Totalt	<u>-8 735 435</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 344 000
Balanseras i ny räkning	-10 079 435
	<u>-8 735 435</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2-3		
Nettoomsättning		11 857 369	11 609 913
Rörelseintäkter	3	0	188 538
Summa rörelseintäkter		11 857 369	11 798 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-7	-9 490 766	-7 165 136
Övriga externa kostnader	8	-576 919	-619 131
Personalkostnader	9	-219 783	-302 038
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 206	-831 650
Summa rörelsekostnader		-11 121 674	-8 917 956
RÖRELSERESULTAT		735 696	2 880 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 658	7 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-802 121	-837 596
Summa finansiella poster		-794 463	-829 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 768	2 050 535
ÅRETS RESULTAT		-58 768	2 050 535

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	172 361 871	173 175 579
Maskiner och inventarier	12	60 731	81 229
Summa materiella anläggningstillgångar		172 422 602	173 256 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 422 602	173 256 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		144 909	329 271
Övriga fordringar	13	9 696	10 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	336 038	291 855
Summa kortfristiga fordringar		490 643	631 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 836 773	15 779 147
Summa kassa och bank		17 836 773	15 779 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 327 416	16 410 409
SUMMA TILLGÅNGAR		190 750 018	189 667 217

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 876 110	102 181 110
Fond för yttre underhåll		4 020 059	3 720 059
Summa bundet eget kapital		107 896 169	105 901 169
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 676 667	-10 427 202
Årets resultat		-58 768	2 050 535
Summa fritt eget kapital		-8 735 435	-8 376 667
SUMMA EGET KAPITAL		99 160 734	97 524 501
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	44 341 751	44 954 283
Övriga långfristiga skulder		52 500	52 500
Summa långfristiga skulder		44 394 251	45 006 783
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		45 104 284	44 828 250
Leverantörsskulder		356 071	409 670
Skatteskulder		13 882	44 392
Övriga kortfristiga skulder		139 196	211 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 581 600	1 642 486
Summa kortfristiga skulder		47 195 033	47 135 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 750 018	189 667 216

M

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början		
Resultat efter finansiella poster	15 779 147	11 902 263
	-58 768	2 050 535
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång		
Årets avskrivningar	0	0
Bokslutsdispositioner	834 206	831 650
Nedskrivningar	0	0
	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	775 439	2 882 185
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 619	-230 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-216 933	-68 162
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	699 125	2 583 366
Investeringar		
Finansiella placeringar		
Årets investeringar	0	0
	0	-46 669
Kassaflöde från investeringar	0	-46 669
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital		
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	1 695 000	1 695 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
	-336 498	-354 813
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 358 502	1 340 187
Årets kassaflöde	2 057 627	3 876 884
Likvida medel vid årets slut	17 836 773	15 779 147

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	950 757	1 004 658
Hysesintäkter, lokaler	3 308 117	3 431 292
Hysesintäkter, p-platser	349 674	349 867
Rabatt bostad/bostadsrätt	-3 191	-2 000
Rabatt lokaler	0	-371 923
Årsavgifter, bostäder	7 123 192	7 084 202
Övriga intäkter	128 820	113 818
Summa	11 857 369	11 609 913

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna bidrag	0	174 677
Försäkringsersättningar	0	9 353
Övriga ersättningar och intäkter	0	4 508
Summa	0	188 538

Not 4, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	126 747	25 864
Fastighetsskötsel	712 468	549 968
Snöskottning	211 182	40 244
Städning	129 947	145 097
Trädgårdsarbete	427 459	146 358
Summa	1 607 803	907 532

Not 5, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	421 354	0
Reparationer	1 255 264	1 159 273
Underhåll	1 295 978	425 247
Summa	2 972 595	1 584 520

Handwritten mark

Not 6, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	538 225	558 029
Sophämtning	562 665	525 480
Uppvärmning	2 185 416	1 950 133
Vatten	574 815	624 811
Summa	3 861 121	3 658 454

Not 7, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	175 018	191 390
Fastighetsskatt	527 799	521 169
Kabel-tv/bredband	289 530	285 772
Självrisker	56 900	0
Övrigt	0	16 300
Summa	1 049 247	1 014 631

Not 8, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	283 751	290 065
Förbrukningsmaterial	6 339	13 295
Konsultkostnader	71 841	105 214
Kundförluster	50 004	50 375
Revisionsarvoden	24 738	23 114
Övriga förvaltningskostnader	140 246	137 069
Summa	576 919	619 131

Not 9, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	19 783	52 038
Styrelsearvoden	200 000	250 000
Summa	219 783	302 038

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	801 248	837 115
Övriga räntekostnader	873	481
Summa	802 121	837 596

✓

Not 11, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>182 219 119</u>	<u>182 219 119</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 043 540	-8 229 829
Årets avskrivning	-813 708	-813 711
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 857 248</u>	<u>-9 043 540</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>172 361 871</u></u>	<u><u>173 175 579</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 398 764	32 398 764
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 657 000	118 657 000
Taxeringsvärde mark	42 714 000	42 714 000
Summa	161 371 000	161 371 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	279 314	232 645
Inköp	0	46 669
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>279 314</u>	<u>279 314</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-198 085	-180 146
Avskrivningar	-20 498	-17 939
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-218 583</u>	<u>-198 085</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>60 731</u></u>	<u><u>81 229</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 696	10 136
Summa	9 696	10 136

W

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	134 184	130 291
Förvaltning	69 716	67 841
Kabel-tv/bredband	72 969	72 311
Räntor	8 537	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 632	21 412
Summa	336 038	291 855

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-11-16	1,55 %	20 675 000	20 675 000
Nordea	2021-10-20	0,79 %	0	19 185 000
SBAB	2022-05-09	0,64 %	24 279 284	24 501 515
SBAB	2021-05-10	0,81 %	0	25 421 018
Stadshypotek AB	2023-10-30	0,55 %	19 185 000	0
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,66 %	25 306 751	0
Summa			89 446 035	89 782 533

Varav kortfristig del 45 104 284 44 828 250

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

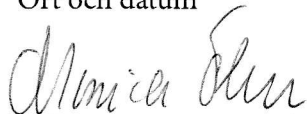


Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	24 000	23 500
El	56 990	46 741
Förutbetalda avgifter/hyror	1 079 931	1 091 158
Löner	0	50 000
Sociala avgifter	0	15 710
Uppvärmning	352 276	250 983
Utgiftsräntor	65 783	98 346
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 620	66 048
Summa	1 581 600	1 642 486

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
Summa	118 000 000	118 000 000


Uppland Västerby 2022-05-30 -

Ort och datum



Monica Öhrn

Ordförande



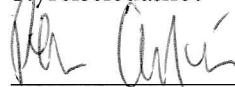
Torsten Bergstedt

Styrelseledamot



Maude Järefjord

Styrelseledamot



Pernilla Carlén

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-05-31


KPMG

Katrine Elbra

Revisor, Godkänd

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2021.

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 2021 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 uppger, 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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

2022-05-31

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor