



Årsredovisning 2018

Brf Vilunda-Borgen

Org. 769617-2845

LB
Brf Vilunda-Borgen
2018

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

akt
B per
nr pm

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 72 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 202 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Föreningen har 25 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2020.

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
Rörinfordring 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

alt
B
lu
ph

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MH Drift och Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund 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 251 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 31. Antalet medlemmar som utträtt under året är 27. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 255. Under året har 22 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Monica Öhrn	ledamot
Natasha Pedersen	ledamot
Josefine Björk	ledamot
Pernilla Nielsen	ledamot
Antonio Espinoza	suppleant
Maude Järefjord	suppleant
Torsten Bergstedt	suppleant

Till **revisor** har Patrik Israelsson, KPMG Revisionsbyrå valts.

Valberedningen kunde inte väljas pga ingen frivillig.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Under 2018 påbörjades renovering av avloppsrör i hela föreningen. Etapp 1 Genv. 2A-2B är klart.

Föreningens resultat för år 2018 är 2 097 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var 986 Kkr. Förändringen beror främst på minskade reparations- och underhållskostnader samt minskad räntekostnad.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden samt fjärrvärmen. Vilket minskat under året.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar med 823 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 2 920 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar 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.

Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit 1 lägenheter.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till att amortera lånen på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen att inte höja avgifterna för 2019.

clst
ph B
hp
ph

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Utbyte trapphusarmaturer	128
Vattenskada lägenheter	620
Målning av räcken i området	82

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 Mkr. 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

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 830 604	15 815 506	2 820 059	-13 252 667	986 430	89 199 932
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				986 430	-986 430	
Upplåtelser	446 701	1 393 299				1 840 000
Årets resultat					2 097 517	2 097 517
Belopp vid årets utgång	83 277 305	17 208 805	3 120 059	-12 566 237	2 097 517	93 137 449

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	11 906	11 626	11 419	11 170	11 173
Resultat efter finansiella poster, Kkr	2 097	986	-1 746	-1 220	-84
Soliditet, %	49,9	48,6	47,9	44,8	43,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	691	671	636	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 994	9 023	9 051	10 055	10 444
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 189	8 145	8 145	8 151	8 243
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,11	1,43	2,36	2,40	3,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	52,3	52,3	52,2	57,0	57,0

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

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

B
alt
ph
mr
pu

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-12 566 237
Årets resultat	2 097 517
	-10 468 720
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-10 768 720
	-10 468 720

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.

aut
R B
M
ph

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter och årsavgifter	2	11 718 125	11 625 947
Övriga rörelseintäkter	3	187 946	-2 000
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 906 071	11 623 947
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 207 139	-7 843 086
Övriga externa kostnader	5	-479 865	-355 420
Personalkostnader	6	-286 659	-286 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-823 211	-823 221
Summa rörelsens kostnader		-8 796 874	-9 308 386
Rörelseresultat		3 109 197	2 315 561
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 236	10 068
Räntekostnader		-1 020 916	-1 339 198
Summa finansiella poster		-1 011 680	-1 329 130
Resultat efter finansiella poster		2 097 517	986 431
Årets resultat		2 097 517	986 431

ak
 B
 pu
 Ap
 pu

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	174 803 001	175 616 707
Inventarier, verktyg och installationer	8	39 435	48 940
Summa materiella anläggningstillgångar		174 842 436	175 665 647
Summa anläggningstillgångar		174 842 436	175 665 647
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		135 254	71 500
Övriga fordringar		4 328	329 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	298 816	263 950
Summa kortfristiga fordringar		438 398	665 432
Kassa och bank		11 397 056	7 113 259
Summa omsättningstillgångar		11 835 454	7 778 691
SUMMA TILLGÅNGAR		186 677 890	183 444 338

ak
B
ph
ny

ph

BALANSRÄKNING

2018-12-31

2017-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

100 486 110

98 646 110

Yttre fond

3 120 059

2 820 059

Summa bundet eget kapital

103 606 169

101 466 169

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-12 566 237

-13 252 667

Årets resultat

2 097 517

986 430

Summa fritt eget kapital

-10 468 720

-12 266 237

Summa eget kapital

93 137 449

89 199 932

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

91 137 361

91 465 132

Övriga skulder

52 500

52 500

Summa långfristiga skulder

91 189 861

91 517 632

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

327 759

302 779

Leverantörsskulder

388 050

313 652

Aktuell skatteskuld

27 462

437 527

Övriga skulder

95 786

86 715

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 511 523

1 586 101

Summa kortfristiga skulder

2 350 580

2 726 774

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 677 890

183 444 338

Handwritten signatures: One signature at the top right and two at the bottom right.

Handwritten signature: "pn" at the bottom right.

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 109 197	2 315 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	823 211	823 221
Erhållen ränta mm	9 236	10 068
Erlagd ränta	-1 020 916	-1 339 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 920 728	1 809 652
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-63 754	-5 361
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	290 788	-287 101
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	74 398	-586 389
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-475 572	-762 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 746 588	168 230
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 840 000	0
Förändring deposition	0	-82 250
Amortering långfristiga lån	-302 791	-279 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 537 209	-361 962
Förändring av likvida medel	4 283 797	-193 732
Likvida medel vid årets början	7 113 259	7 306 991
Likvida medel vid årets slut	11 397 056	7 113 259

au
ph

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 1 337 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	2018	2017
	Hyresintäkter bostäder	1 046 842	1 054 012
	Hyresintäkter lokaler	3 153 408	3 054 995
	Fastighetsskatt lokaler	33 899	30 005
	Årsavgifter bostäder	7 041 173	7 025 161
	Hyresintäkter p-platser och garage	349 887	354 466
	Övriga hyresintäkter	55 882	58 291
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	35 617	47 093
	Övriga intäkter	1 417	1 924
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 718 125	11 625 947

akt B
ke Mo
pu

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäkter	0	-2 000
	Försäkringsersättningar	187 946	0
	Summa övriga rörelseintäkter	187 946	-2 000

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	497 633	634 491
	Städning	104 168	99 440
	Snöröjning och sandning	108 652	102 353
	Reparationer och underhåll	1 921 614	2 485 289
	Elavgifter	552 395	545 913
	Fjärrvärme	2 072 270	2 101 362
	Vatten och avlopp	702 464	619 030
	Sophämtning	331 111	327 439
	Kabel tv och bredband	284 525	281 029
	Försäkringspremier	165 409	156 309
	Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	338 322	335 935
	Förbrukningsmatr / -inventarier	3 504	83 485
	Övriga driftskostnader	125 072	71 011
	Summa driftkostnader	7 207 139	7 843 086

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	256 178	247 111
	Revisionsarvoden	21 897	21 706
	Konsultarvoden	33 887	32 458
	Försäljn. omkostnader inkl mäklararvoden	31 460	0
	It tjänster	3 649	1 576
	Kundförluster	5 401	0
	Inkassokostnader	91 034	3 694
	Medlems-och serviceavgifter	7 930	7 809
	Övriga administrationskostnader	28 429	41 066
	Summa övriga externa kostnader	479 865	355 420


 R up
 pu

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	225 000	225 000
	Socialakostnader	61 659	61 659
	Summa personalkostnader	286 659	286 659

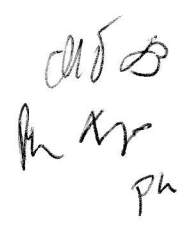
Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 219 119	182 219 119
	Ingående avskrivningar	-6 602 412	-5 788 696
	Årets avskrivningar	-813 706	-813 716
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 416 118	-6 602 412
	Utgående redovisat värde	174 803 001	175 616 707
	Redovisat värde byggnader	142 404 237	143 217 943
	Redovisat värde mark	32 398 764	32 398 764
	Summa redovisat värde	174 803 001	175 616 707

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	115 651 000	115 651 000
varav byggnader:	83 080 000	83 080 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	206 077	206 077
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 077	206 077
	Ingående avskrivningar	-157 137	-147 632
	Årets avskrivningar	-9 505	-9 505
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 642	-157 137
	Utgående redovisat värde	39 435	48 940


 PH KR
 PH

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkring	142 284	117 460
	Förutbetald kabel tv avgift	71 551	68 704
	Förutbetald ek förvaltning Förvaltn i Östersund	63 580	62 395
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	21 401	15 391
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 816	263 950

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 604 422	1 482 140
	Amortering efter 5 år	89 532 939	89 982 992
	Summa långfristiga skulder	91 137 361	91 465 132

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-08-14	0,79	189 648	24 896 468
SBAB	2019-04-16	1,21	138 111	26 708 652
Nordea Hypotek	2022-11-16	1,55		20 675 000
Nordea Hypotek	2019-10-16	0,85		19 185 000
Summa			327 759	91 465 120
Avgår kortfristig del				327 759
Summa långfristiga skulder				91 137 361

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	110 136	95 446
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	905 734	1 054 075
	Upplupen kostnad fjärrvärme	286 880	297 166
	Övriga upplupna kostnader	208 773	139 414
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 511 523	1 586 101

ant B
pu M
pu

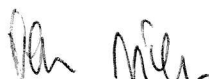
NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000
Summa ställda säkerheter	118 000 000	118 000 000

Upplands Väsby, 2019-02-19


Monica Öhrn


Pernilla Nielsen


Natasha Pedersen


Josefin Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/2-2019.

KPMG AB


Patrik Israelsson
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 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 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 revisionssed 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 upp-lyser, 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 Brf Vilunda-Borgen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 försumelse 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby den 20 februari 2019

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor