

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Viloparken 2020-01-01 – 2020-12-30

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viloparken

Org.nr 769622-7177

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
1 januari 2020 – 31 december 2020.

Förvaltningsberättelsen

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt
anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-01-01 och 2046-12-31.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoteringen.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se skuldnoteringen.



1 (24)



Årsavgiften höjdes den 1 januari 2020 och är nu åter på samma nivå som 2014 års avgifter och ingen ytterligare höjning är planerad. Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-10 (Objektet 2011-02-14). Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen från 2020-05-26

Klas Harlin	Ordförande	
Nora Messary	Vice Ordförande	
Anders Holmström	Sekreterare	
Birgitta Einarsson	Kassör	
Dick Lundin	Ledamot	Avflyttad 2021-01-20
Elna Lassbo	Suppleant	
Laila Nilsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Rana Auktoriserad, Extern Parameter Revision AB



2 (24)



Valberedning

Johanna Gren
Johan Törlén Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Extra stämma hölls 2020-08-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

Värdinnan 1	2012	Stockholm
--------------------	-------------	------------------

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkrings AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemskapet i Bostadsrätterna erbjuder hjälp och utbildning till styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepumpar med stöd av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 248 m², varav 4 918 m² utgör lägenhetsyta och 1 330 m² utgör lokalyta.



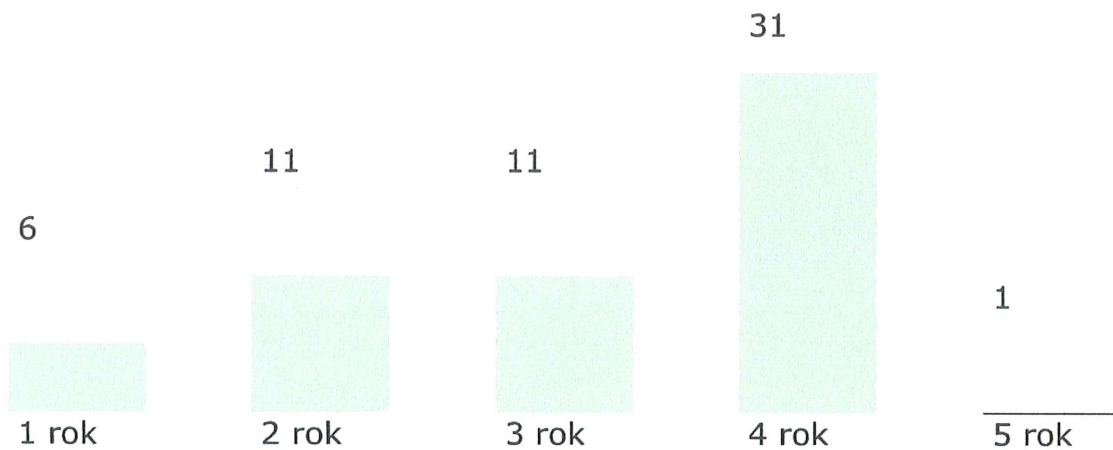
3 (24)



Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt 1 lokal med hyresrätt samt ett parkeringsgarage.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna Yta

Löptid

Puls & Träning

130 m²

2024-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistread avseende verksamhetslokaler.

Föreningen äger ett garage om 1200 m² under fastighetens innergård fördelat över 3 motorcykelplatser, 50 bilplatser, varav 6 med laddstolpar, samt i markplan 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut samtliga platser till Aimo-Park som ansvarar för uthyrningen till såväl föreningens medlemmar som externa.



4 (24)



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017-01-01 och sträcker sig fram till 2046-12-31.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av portar mot gata	2020	Sol, vind och regn går hårt åt portarna. Det tunna faneret var delvis förstört.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	Väntar på det tillfälle, då Covid-19 inte längre är ett hinder för besök i varje lägenhet.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se fondnoteringen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se skuldnoteringen.



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal	
Sbc	Ekonomisk förvaltning och	till 2020-12-31
Storholmen Direkt	lägenhetsförteckning	från 2020-06-01
A.S. Underhåll AB	Teknisk fastighetskötsel	
Tarjas AB	Trappstädning	
Plantera med Mera i Stockholm AB	Markskötsel	
DB Tak & Entreprenad AB	Snöskottning, tak	
Kone Hissar AB	Hiss service	
Telenor Sverige AB	Kabel-TV/Fiber	
Ellevio AB	El	
Stockholm Exergi	Fjärrvärme	
Stockholm Vatten AB	Vatten och Sophämtning	
SUEZ Recycling AB	Källsortering	
Folkfilter AB	Filter i lägenheter	
Hörmann Svenska AB	Garageport	
TerraPrima AB	Snöskottning, mark	
Stockholm Markkontor	Tomträtt	
Stockholm Gatu o Fastigheter	Ledningar, dagvatten	
Kiwa AB	Hissinspektion	
Polygon Sverige AB	Teknisk fastighetskonsult	

Föreningens ekonomi

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning liksom likviditeten är god. Under året omsattes ett lån i maj och ett annat i december, varvid vi kunde göra en extra amortering om 1 miljon kr vardera på dessa två lån. Extra amortering är möjlig, då den årliga avsättning som vi enligt stadgarna måste göra, förräntar sig bäst genom denna extra amortering. Det ursprungliga totala lånebeloppet har sjunkit från 46 miljoner kr till 39 miljoner kr. En budget innehåller alltid ett antal osäkra poster såsom taxehöjningar, räntor, vinterförhållanden, mm. Föreningen skall bland annat omsätta ett lån i december 2021 och de kommande räntevillkoren är okända vid budgettillfället.




Under hela år 2020 var tomträttsavgälden 496 944 kr. Från 1 april 2021 börjar nästa 10 åriga avtalsperiod med Stockholms Stad att gälla med en årlig avgift om 580 500 kr. De fem första åren ges en rabatt, som gradvis ökas de kommande åren och startar på 530 400 kr.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Investeringsbidrag från Naturvårdsverket

I samband med utvärdering av offerter för laddplatser ansökte vi och fick beviljat ett investeringsbidrag. När installationen var klar i nov. 2020, inskickades uppgift om verklig kostnad och i februari 2021 fick föreningen ett investeringsbidrag som täcker halva anskaffningskostnaden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma den 19 augusti; Extrastämman initierades primärt för att så snart som möjligt få stämmobeslut rörande styrelsens förslag till etablering av laddplatser och för att kunna göra erforderliga laddplats-investeringar med statliga subventioner, innan dessa subventioner tog slut. Styrelsen fick stöd för detta förslag av 100 % av de röstande.

Vid extrastämman genomfördes också omröstning avseende styrelsens förslag till en stadgeändring. Detta syftar till att ge stadgemässiga förutsättningar för eventuella senare beslut om att i större utsträckning kunna utnyttja digital informations- och kommunikationsteknologi i föreningens kommunikation, internt såväl som externt. Styrelsen fick stöd för detta förslag av 100 % av de röstande. För att stadgeändringen skall börja gälla krävs ytterligare ett beslut på ett identiskt formulerat förslag på nästa stämma

Laddplatser; Informationsmöten har hållits under sommaren. Styrelsen utvärderade ett antal offerter och valet föll på Opigo som installatör av 6



laddplatser och framdragen el för ytterligare 4. Från den 1 december 2020 är 3 platser uthyrda.

Trädgården; I den sydvästra rabatten återplanterades tuvkornell och runt stenkatterna fylldes jord på för att de skulle stå stadigare. Då hela trädgården samtidigt är garagets tak är jordlagret relativt tunt och känsligt för slitage.

Garantiarbete; Garantitiden håller på att löpa ut och styrelsen för löpande samtal med Järntorget om de pågående garantiarbetena. Målsättningen är att garantiarbetena skall kunna avslutas under 2021. Garantibesiktningen gjordes i november 2014. Då garantitiden för fastigheten går ut nästa år genomför vi dessutom, med hjälp av oberoende konsulter, kontroller/besiktningar av fastighetens tillstånd för eventuella ytterligare garantiåtgärder.

Cykel- och barnvagnsförråd; I november genomfördes en rensning av icke märkta cyklar, barnvagnar och annat som inte skall finnas i dessa förråd.

Ekonomisk förvaltare; Beslöts att byta ekonomisk förvaltare från Sbc till Storholmen Direkt. Sbc-avtalet löpte under hela 2020, varför vi gjorde en stegvis övergång till Storholmen Direkt. Vi började med leverantörsfaktura från den 1 juli och månadsavierna från 1 oktober



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

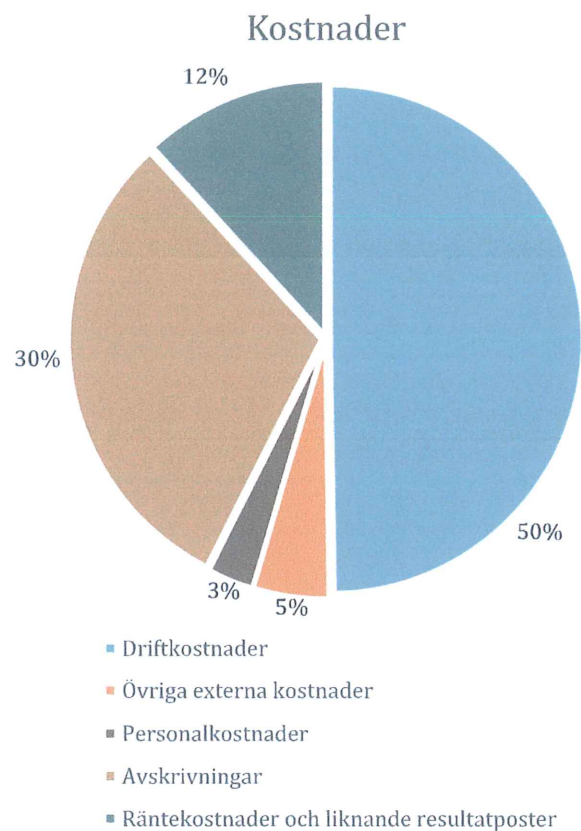
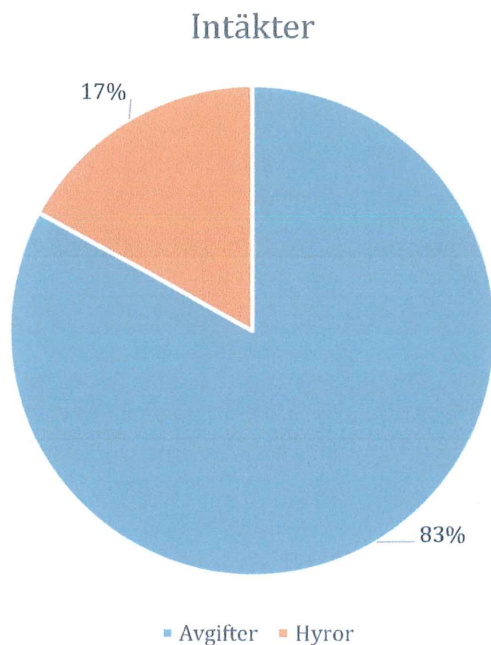
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89



Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början*	3 051 489	3 210 974
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 074 340	3 891 480
Finansiella intäkter	3 679	4 163
Ökning av kortfristiga skulder	78 090	20 091
	4 156 109	3 915 734
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 219 520	2 270 954
Finansiella kostnader	456 237	501 849
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	140 487	0
Ökning av kortfristiga fordringar	15 267	2 416
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 300 000	1 300 000
	5 131 511	4 075 219
Likvida medel vid årets slut*	2 076 088	3 051 489
Årets förändring av likvida medel	-975 401	-159 485

* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar




Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	686	651	651	651	660
Hyror/kvm hyresrättsyta	211	229	222	222	208
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 701	8 169	8 433	8 494	8 860
Elkostnad/kvm totalyta	45	42	37	37	31
Värmekostnad/kvm totalyta	46	51	46	35	34
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	23	23	13	13
Kapitalkostnad/kvm totalyta	73	80	83	85	104
Nettoomsättning	4 070	3 888	3 896	3 899	3 895
Resultat efter finansiella poster	220	-60	77	209	184
Soliditet (%)	83	82	82	82	81
Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 918 kvm bostäder och 1 330 kvm lokaler.					

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåteelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000 000	90 650 000	1 092 286	97 278	-59 910	191 779 654
Avsättning underhållsfond			243 868	-243 868		0
Ianspåkstagande underhållsfond			-57 497	57 497		0
Disposition av föregående års resultat:				-59 910	59 910	0
Årets resultat					219 512	219 512
Belopp vid årets utgång	100 000 000	90 650 000	1 278 657	-149 003	219 512	191 999 166




Förslag till resultatdisposition
Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat
(kronor):

Balanserat resultat	-149 003
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	122 950
Årets resultat	219 512
	193 459

Disponeras så att	
Extra reservering till fond för yttre underhåll	120 918
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-8 158
I ny räkning överföres	80 699
	193 459

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.




12 (24)





Resultaträkning		2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 069 653	3 888 313
Övriga rörelseintäkter	3	4 687	3 167
Summa rörelseintäkter		4 074 340	3 891 480
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 921 298	-2 014 397
Övriga externa kostnader	5	-184 458	-139 089
Personalkostnader	6	-113 764	-117 468
Avskrivningar	7	-1 182 750	-1 182 750
Summa rörelsekostnader		-3 402 270	-3 453 704
Rörelseresultat		672 070	437 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 679	4 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 237	-501 849
Summa finansiella poster		-452 558	-497 686
Resultat efter finansiella poster		219 512	-59 910
Resultat före skatt		219 512	-59 910
Årets resultat		219 512	-59 910

13 (24)



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	228 311 237	229 353 500
Summa materiella anläggningstillgångar		228 311 237	229 353 500
Summa anläggningstillgångar		228 311 237	229 353 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 366	3 723
Övriga fordringar	9	47 858	43 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	242 307	230 136
Summa kortfristiga fordringar		292 531	277 264
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 076 088	3 051 489
Summa kassa och bank		2 076 088	3 051 489
Summa omsättningstillgångar		2 368 619	3 328 753
SUMMA TILLGÅNGAR		230 679 856	232 682 253

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 650 000	190 650 000
Fond för yttre underhåll	11	1 278 657	1 092 286
Summa bundet eget kapital		191 928 657	191 742 286
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-149 003	97 278
Årets resultat		219 512	-59 910
Summa fritt eget kapital		70 509	37 368
Summa eget kapital		191 999 166	191 779 654
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	21 500 000	39 875 000
Summa långfristiga skulder		21 500 000	39 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	16 375 000	300 000
Leverantörsskulder		90 275	135 853
Skatteskulder		95 380	90 920
Övriga skulder		61 283	40 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	558 752	460 530
Summa kortfristiga skulder		17 180 690	1 027 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 679 856	232 682 253







Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stagar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år



16 (24)



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 371 411	3 201 491
Hyror lokaler momspliktiga	300 977	304 329
Reduktion hyror lokaler	-20 829	0
Hyror garage moms	350 256	334 747
Hyror förråd	33 240	31 080
Varmvattenintäkter	3 250	3 000
Värmeintäkter	15 043	13 667
Fastighetsskatt lokal	10 332	0
Överlåtelse/pantsättning	5 915	0
Öresutjämning	58	-1
	4 069 653	3 888 313

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	4 687	3 167
	4 687	3 167

AK
KTA

Ej BAE

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	87 646	87 533
Fastighetsskötsel beställning	26 136	14 669
Fastighetsskötsel material och varor	10 204	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	87 113	54 586
Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 844
Snöröjning/sandning	11 532	39 641
Städning entreprenad	86 372	83 726
Städning enligt beställning	0	4 750
OVK	0	24 025
Hissbesiktning	6 925	9 414
Gemensamma utrymmen	6 956	20 088
Garage	0	188
Gård	2 268	10 234
Serviceavtal	77 373	69 161
Förbrukningsmaterial	29 183	39 647
Teleport/hissanläggning	13 593	13 650
Reparationer	48 025	114 367
Underhåll	8 158	57 497
El	278 617	261 460
Värme	284 412	318 748
Vatten	140 227	79 076
Sophämtning renhållning	98 546	82 686
Försäkring	42 546	41 172
Tomträttsavgäld	496 944	496 944
Kabel-TV	19 662	19 709
Bredband	11 171	14 893
Fastighetsskatt	47 690	47 690
	1 921 299	2 014 398

MA
KA

EJ PE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	0	501
Revisionsarvode extern revisor	23 526	22 842
Föreningskostnader	3 491	2 705
Styrelseomkostnader	0	141
Fritids- och trivselomkostnader	0	1 241
Förvaltningsarvode	70 397	77 299
Förvaltningsarvode teknisk förvaltning	22 846	0
Förvaltningsarvoden övriga	13 827	13 204
Administration	8 567	5 923
Konsultarvode	12 500	9 094
Projektarvode	10 015	0
Bostadsrätterna	0	6 140
Konstaterade hyresförlust	4 023	0
Bankkostnader	728	0
Diverse övriga kostnader	14 539	0
	184 459	139 090

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	93 000	94 400
Sociala kostnader	20 764	23 068
	113 764	117 468




Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	47 858	43 405
	47 858	43 405

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträtsavgäld	124 236	124 236
Parkeringsintäkter	111 849	105 900
Övriga förutbetalda kostnader	6 222	0
	242 307	230 136

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 092 286	848 418
Reservering enligt stadgar	122 950	122 950
Reservering enligt stämmobeslut	120 918	120 918
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-57 497	0
	1 278 657	1 092 286

AAH
KAH

EJ PE

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	0,950	2023-05-25	11 000 000	12 000 000
Swedbank	0,890	2022-05-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank	1,420	2021-10-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,547	Rörligt	6 375 000	7 675 000
			37 875 000	40 175 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 375 000	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 375 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.




22 (24)



Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	46 850 000	46 850 000
	46 850 000	46 850 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 220	29 220
Ränta	34 689	40 833
Avgifter och hyror	315 512	297 478
Övriga upplupna kostnader	86 331	0
	558 752	460 531



Styrelsens underskrift

Stockholm 2021- 04-22



Klas Harlin
Ordförande



Birgitta Einarsson
Ledamot



Anders Holmström
Ledamot



Nora Messary
Ledamot



Elna Lassbo
Ledamot

Suppleant ersätter Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats
2021- 04-30



Martin Rana
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viloparken
Org.nr. 769622-7177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viloparken för år 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viloparken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/4-2021



Martin Rana

Auktoriserad revisor