

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viljan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det 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 2012 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gustaf Cid	Ledamot
Anna Charlotta Edwards	Ledamot
Andreas Hötzel	Ledamot
Ellinor Leo	Ledamot
Caroline Lövdahl	Ledamot

Abdul Tawab Nezami	Suppleant
Susanna Elina Sundelin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Filip Lundberg	Ordinarie Extern	BDO
Toke Nordbo	Ordinarie Intern	
Carl-Anton Söderqvist	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Bokström
Ana Santimano

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2017-01-12. Extra stämma med anledning av Gemensamt bredband.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-06. Extra stämma med anledning av Relining.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÄSTMANLAND 13	1944	MALMÖ
ROSENLUND 15	1944	MALMÖ
Västmanland 14	1944	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 - 1945 och består av 3 flerbostadshus.

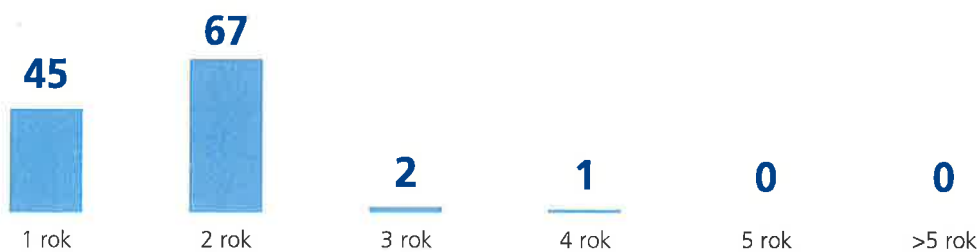
Fastigheternas värdeår är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 556 m², varav 5 533 m² utgör lägenhetsyta och 23 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 115 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Festlokal
Gästlägenhet

Kommentar

Kan hyras mot avgift
Lägenhet på Bragegatan som
boende kan hyra kortare perioder

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gemensamt bredband	2017	Infört gemensamt bredband för samtliga boende
Digitalt tvättstugebokningssystem	2017	Infört digitalt bokningssystem för samtliga tvättstugor
Gårdsrenovering	2017	Slutförande av gårdsrenovering

h

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2018	Relining av stammar i samtliga badrum, samt de kök som behövs. Planen är att detta ska ske 2018/2019.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vaktmästeri/Teknisk förvaltning	Sekant
Boka Tvättid	Boka Tvättid
Bredband	Bahnhof
Kabel-tv	ComHem

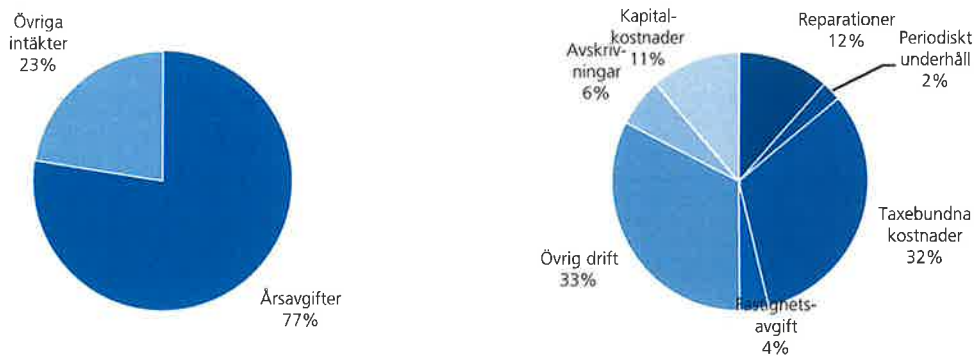
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 139 209	770 187
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 477 907	3 408 315
Finansiella intäkter	92	114
Minskning kortfristiga fordringar	6 392	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 202 496
Ökning av kortfristiga skulder	83 493	339 760
	3 567 884	5 950 685
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 992 195	4 798 174
Finansiella kostnader	417 788	400 019
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	45 900
Ökning av kortfristiga fordringar	0	337 570
Minskning av långfristiga skulder	330 004	0
	3 739 987	5 581 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	967 106	1 139 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-172 103	369 022

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Viljan Verksamhetsberättelse 2017

Större händelser under det gångna året är:

- * Gemensamt bredband - extra stämma samt införande
- * Införande av digitalt bokningssystem för alla tvättstugor
- * Nya utemöbler införskaffade till båda gårdarna
- * Sotning utförd av SIMAB (nästintill 100% av lägenheterna tillgängliga)
- * Extra stämma och godkännande av Relining inför kommande år

Utöver ovan så har, som alltid, styrelsen haft löpande ärende att ta tag i under året. Detta har bland annat innefattat: Viljans blad, andrahandsuthyrningar, kontakt med mäklare, kopiering av extra nycklar, överlåtelse, panter, föreningsmailen, uthyrning av festlokalen etc.

Övrigt kan nämnas:

Generell ekonomisk kontroll (inkl. fakturor och lån)

Försäkringsfrågor/fuktskador

Klottersanering vid behov

Kontakt/Avtal med Anticimex

Sop-/återvinningsstationerna - nya skyltar, omplacering samt justering av antalet tunnor, byte av gamla/trasiga tunnor

Källsorteringskärl i alla tvättstugor

Slutförande av de sista, små detaljerna rörande gårdsrenoveringen

Öppet hus avskaffat pga. dålig uppslutning under flertalet år

Under sommaren lånades en av innergårdarna ut till ett forskningsprojekt vid Lunds universitet för en studie av insekter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 115 st
Överlåtelser under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	484	477	455	454
Hyror/m ² hyresrättsyta	511	422	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 515	2 575	2 177	2 222
Elkostnad/m ² totalyta	18	20	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	129	109	119	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	42	40	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	172	185	194
Soliditet (%)	45	45	53	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-153	-2 005	24	132
Nettoomsättning (tkr)	3 473	3 374	3 245	3 228

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 533 m² bostäder och 23 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	177 785	0	0	177 785
Uppskrivningsfond	12 266 000	0	0	12 266 000
Reservfond	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	886 084	137 180	-2 485 860	3 234 763
S:a bundet eget kapital	13 429 869	137 180	-2 485 860	15 778 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 390 148	-137 180	481 289	-1 734 256
Årets resultat	-152 910	-152 910	2 004 570	-2 004 570
S:a ansamlad förlust	-1 543 058	-290 090	2 485 859	-3 738 827
S:a eget kapital	11 886 811	-152 910	-1	12 039 721

Ar

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-152 910
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 252 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 180
summa balanserat resultat	-1 543 056
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll anspråkats	87 207
att i ny räkning överförs	-1 455 849

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 473 347	3 373 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 560	34 811
Summa rörelseintäkter		3 477 907	3 408 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 504 792	-4 393 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 243	-170 348
Personalkostnader	Not 6	-235 160	-234 573
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 926	-214 806
Summa rörelsekostnader		-3 213 121	-5 012 980
RÖELSERESULTAT		264 786	-1 604 665
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 788	-400 019
Summa finansiella poster		-417 696	-399 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 910	-2 004 570
ÅRETS RESULTAT		-152 910	-2 004 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 535 436	25 747 182
Maskiner och inventarier	Not 9	33 660	42 840
Summa materiella anläggningstillgångar		25 569 096	25 790 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 569 096	25 790 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 546	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	977 323	1 161 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 484	52 399
Summa kortfristiga fordringar		1 039 353	1 214 347
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		328	3 829
Summa kassa och bank		328	3 829
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 039 681	1 218 176
SUMMA TILLGÅNGAR		26 608 778	27 008 198

or

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		177 785	177 785
Uppskrivningsfond		12 266 000	12 266 000
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	886 084	3 234 763
Summa bundet eget kapital		13 429 869	15 778 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 390 148	-1 734 256
Årets resultat		-152 910	-2 004 570
Summa fritt eget kapital		-1 543 058	-3 738 827
SUMMA EGET KAPITAL		11 886 811	12 039 721
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 586 483	13 916 487
Summa långfristiga skulder		13 586 483	13 916 487
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	330 004	330 004
Leverantörsskulder		265 872	165 305
Skatteskulder		4 652	4 652
Övriga skulder		54 886	69 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	480 070	482 797
Summa kortfristiga skulder		1 135 484	1 051 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 608 778	27 008 198

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 677 404	2 639 392
Hyror lokaler	11 750	9 700
Hyror förråd	9 600	15 350
Kabel-TV intäkter	55 842	56 129
Bredbandsintäkter	74 451	0
Vatten-/värmeintäkter	635 136	0
Värmeintäkter	0	635 643
Överlåtelse/pantsättning	0	2 880
Överlåtelse	0	11 110
Gästlägenhet	9 200	3 300
Öresutjämning	-36	0
	3 473 347	3 373 504

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 560	34 811
	4 560	34 811

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	205 601	204 243
	Fastighetsskötsel beställning	19 297	19 695
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 451	0
	Snöröjning/sandning	6 661	0
	Städning entreprenad	202 000	199 927
	Städning enligt beställning	4 635	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 856	19 058
	Myndighetstillsyn	0	2 063
	Bevakning	0	3 203
	Gemensamma utrymmen	8 592	0
	Soppantering	5 905	0
	Gård	8 906	0
	Serviceavtal	6 838	1 530
	Förbrukningsmateriel	2 666	5 426
	Fordon	0	125
		491 407	455 270
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 469
	Gemensamma utrymmen	1 288	11 981
	Tvättstuga	58 348	5 165
	Soppantering/återvinning	21 688	0
	Lås	13 014	2 773
	VVS	19 081	32 105
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 573
	Elinstallationer	12 190	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 448	0
	Tak	12 451	0
	Fasad	0	7 046
	Fönster	868	0
	Mark/gård/utemiljö	17 056	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 188	57 674
	Vattenskada	239 809	0
		419 428	133 786
	Periodiskt underhåll		
	VVS	10 000	0
	Mark/gård/utemiljö	77 207	2 485 860
		87 207	2 485 860
	Taxebundna kostnader		
	El	101 061	110 366
	Värme	714 130	608 032
	Vatten	228 611	234 239
	Sophämtning/renhållning	123 791	112 723
	Grovsopor	1 200	0
		1 168 793	1 065 360
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 048	30 542
	Markhyra/vägavgift/avgäld	310	305
	Kabel-TV	85 505	84 620
	Bredband	85 539	0
		202 402	115 467
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 555	137 510
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 504 792	4 393 253

U

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 979	1 225
	Tele- och datakommunikation	6 568	4 876
	Juridiska åtgärder	32 125	4 688
	Inkassering avgift/hyra	4 675	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 844	17 063
	Föreningskostnader	562	0
	Förvaltningsarvode	67 594	80 430
	Förvaltningsarvoden övriga	4 425	150
	Administration	9 608	61 916
	Korttidsinventarier	9 402	0
	Konsultarvode	94 461	0
		252 243	170 348
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	179 500	178 750
	Sociala kostnader	55 660	55 823
		235 160	234 573
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	211 746	211 746
	Maskiner	9 180	3 060
		220 926	214 806

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 682 842	33 682 842
	Utgående anskaffningsvärde	33 682 842	33 682 842
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 935 660	-7 723 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-211 746	-211 746
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 147 406	-7 935 660
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 535 436	25 747 182
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 266 000	12 266 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 647 000	30 647 000
	Taxeringsvärde mark	15 080 000	15 080 000
		45 727 000	45 727 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 680 000	45 680 000
	Lokaler	47 000	47 000
		45 727 000	45 727 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 900	0
	Nyanskaffningar	0	45 900
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 900	45 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 060	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 180	-3 060
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 240	-3 060
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 660	42 840
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	10 545	1 193
	Skattefordran	0	25 348
	Klientmedel hos SBC	966 778	1 135 380
		977 323	1 161 921

CC

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	31 703	0
	Kabel-TV	21 781	0
	Försäkring	0	31 048
	Kabel-TV	0	21 351
		53 484	52 399

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 234 763	2 978 583
	Reservering enligt stadgar	137 180	137 180
	Reservering enligt stämmobeslut	0	119 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 485 859	0
	Vid årets slut	886 084	3 234 763

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,720 %	2 947 500	2 977 500	2019-12-30
	Handelsbanken	4,570 %	2 450 000	2 550 000	2019-12-30
	Handelsbanken	3,420 %	3 800 000	3 850 000	2018-12-01
	Handelsbanken	2,390 %	2 425 000	2 475 000	2021-06-01
	Handelsbanken	2,150 %	1 099 979	1 149 983	2021-09-30
	Handelsbanken	1,950 %	1 194 008	1 244 008	2020-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 916 487	14 246 491	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-330 004	-330 004	
			13 586 483	13 916 487	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 266 467 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 485 000	14 485 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Extern revisor	15 000	0
	Arvoden	92 680	92 380
	Sociala avgifter	29 120	29 000
	Ränta	43 493	45 800
	Avgifter och hyror	299 777	301 992
	El	0	0
	Värme	0	0
	Revisionsarvode	0	13 625
	arvoden	0	0
		480 070	482 797

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande under 2018:

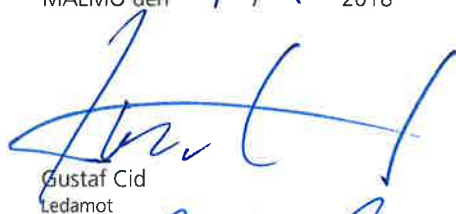
Relining - offerter kommer intas samt arbetet planeras/genomföras. Genomförandet kommer förhoppningsvis ske under hösten.

Pga. lagändringar kommer stadgarna behöva justeras för föreningen, extra stämma rörande detta planeras att kallas till under våren.

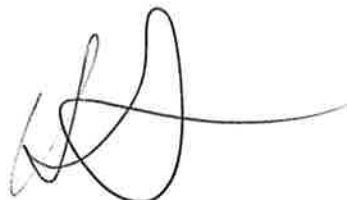
ul

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 9 / 4 2018



Gustaf Cid
Ledamot



Anna Charlotta Edwards
Ledamot



Andreas Hötzel
Ledamot



Ellinor Leo
Ledamot



Caroline Lövdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 - 2018



Filip Lundberg
Extern revisor



Toke Nordbo
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viljan, org.nr 746000-2186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viljan för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Revisorns ansvar*.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viljan för år 2017 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den 13/4-2018



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor



Toke Nordbo

Revisor