

Årsredovisning 2019

BRF VILAN 10
769606-6096

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

2.0
S P
JE *

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 2001-01-23 med ändring 2008-02-27 till nuvarande beteckning Vilan 10. Föreningens firma är Brf Vilan 10.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen och bokslut har upprättats enligt regelverket K2.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vilan 10 på adressen Frejgatan 16 i Stockholm. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 214 kvm och 7 lokaler om 443 kvm varav en lagerlokal.

Till varje lägenhet hör totalt 2 st förråd belägna i vind och källare.

Registreringsbeteckning: Bostadsrättsföreningen Vilan 10

Adress: Frejgatan 16, Roslagsgatan 27

Byggnadsår: 1936 Stambyte: 1998

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB och inkluderar ansvarsförsäkring till styrelsen, Anticimex fullservicetillägg, husbocksförsäkring samt Anticimex Trygghetspaket*.

*Anticimex Trygghetspaket för
flerfamiljshus innehåller;

- Regelbundna besiktningar av lägenheterna vart 3:e år. Besiktningen utförs för att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt och mögelproblem.
- Självriskersättning för dig som bostadsrättsinnehavare.

Försäkringen ersätter den självrisk som lägenhetsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare och som reglerat skadan. Försäkringen gäller för läckageskador och fel på vitvaror.

- Försäkring mot äkta hussvamp.
- Skadebesiktning och fuktmätning vid läckageskada.

Byggnadens uppvärmning: Fjärrvärme

Övrigt: Föreningen äger marken.

J.U. JS
JE PA

Styrelsens sammansättning

Erik Tideholm	Ordförande
Anna Kristina Herbst Af Petersens	Avgått 2019-11
Adam Lodin	Suppleant
Jonas Ekman	Ledamot
Elisabeth Mompalao De Piro	Suppleant
Josefin Ugglå	Ledamot
Taina Salo	Ledamot

Valberedning

Petra Bjurevad och Emelie Ljungqvist (flyttat).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Peter Åsheim Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt kontinuerliga kontakter om föreningens angelägenheter.

Utförda historiska underhåll

1998

- Stambyte

2009

- Ny tvättstuga byggdes och färdigställdes
- Energideklaration
- Anticimex fuktbesiktning

2010

- Stamspolning
- Ovk
- Installation av en ny innergårdsdörr från Frejgatan 16 mot innergården
- Installation av vattenrännor på taket ovanför trappuppgången Roslagsgatan 27

2011

- Installation av ny cirkulationspump i undercentralen
- Installation av ny tidlås till portarna

2012

- Målning av entréerna, dörrar och hissorgar

7.0 JS
JE PA

- Reparation av trasiga stuprör samt installation av en gränsmarkering på taket intill grannfastigheten
- Polering av golven i entréerna
- Målning av takvåningens fönster

2013

- Målning av fönsterbågar mot gatan
- Sotning i alla lägenheter, tvättstugan och lokaler
- Stamspolning i hela fastigheten
- Installation av nya värmekablar i stuprör och takrännor samt byte av kopplingsdosor, tätningar, dragavlastningar och avslutningssatser
- Säkerhetsdörr till restaurangens entré från trapphuset installerades
- Delar av källargolvet och trapporna slipades och målades

2014

- Taksäkerheten kompletterades med lagstadgat snörasskydd och takstegar monterades

2015

- Målning av fönsterbågar mot innergården
- Nytt styrsystemskåp till takvärmekablarna installerades
- Ny motor och nytt styrsystem monterades till fläkten på Roslagsgatan 27

2016

- Anticimex fuktmätningsskontroll
- Ny motor och nytt styrsystem till fläkten på Frejgatan 16
- Modernisering av bägge hissarna
- En ny portdörr i ek till Frejgatan 16 installerades
- Tvättstugan fräschades upp, nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp installerades
- Lokalernas fönster målades/lackades samt en del av fasadens ek-partier byttes ut
- Fortum förnyade värmerören
- Ovk utfördes, ombesiktning av lägenheterna som fått nedslag kommer att ske år 2017

2017

- Ovk i lägenheterna slutfördes under året och blev godkänd
- Brandskyddsskontroll utfördes och brandskyddet uppdaterades i hela fastigheten
- Garantibesiktning av fönstermålning utfördes (fönster mot gatan)
- En ny portdörr i ek till Roslagsgatan 27 installerades
- Ny belysning och gatunummerskyltar till bägge portar samt entréerna installerades
- Nya namn/anslagstavlor anskaffades och namnskyltar till lägenhetsdörrarna byttes ut
- Installation av ny belysning och gatunummerskyltar till bägge portar samt entréerna

2018

2. U
J
PK

- Byte till ny och modernare DUC i undercentralen
- Relining av stamröret -dag/spillvattenrör i källaren utfördes
- Belysningen i trapphusen byttes ut till LED-belysning samt nya lampkupor installerades
- OVK utfördes i alla lokaler
- Ventilationskontroll/justering utfördes i alla lägenheter för att förbättra luftflöden i lägenheterna
- Målning av bägge trapphusen påbörjades, arbetet avslutas i början av år 2019

Planerade underhåll

2020-02	- Garantibesiktning av fönsterkarmar/balkongdörrar/trösklar (mot gården)
2020-03	- Energibesiktning efter avslutat Radonmätning
2020	- Stamspolning
2021	- Modernisering av sophantering
2021/2022	- Underhåll/målning av fasader, balkongräcken samt brandstegar
2022	- Besiktning/filmning av en stamrör/spill/dagvattenrör (relining år 2018)
2024	- Tak underhåll

(Eventuellt/vid behov kan ändringar i ovan angivna tidpunkter ske betr. underhållet)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övriga Avtal och Löptider:

Fortum Fjärrvärme och El	Tillsvidare
S:t Eriks Hiss Serviceavtal	2016-06-13 -- 2021-06-13
ComHem Bredband+Telefoni Bas+Kabel tv	2016-07-01 -- 2022-06-30
Safe Team Nycklar och Lås	Tillsvidare
AB Stokab Fibernät	Tillsvidare
Söderkyl Ab/Electrolux Serviceavtal	2016-07-01 -- 2024-06-30
Nabo AB Teknisk och Ekonomisk förvaltning	Tillsvidare
Atlas&Bore AB Städning	Tillsvidare
Initial Mattor Hyrning av entrémattor	Tillsvidare
WM Tak Snö/takskottning	Tillsvidare
Brandsäkra Brandskyddsansvar	2018-01-25 ? 2021-01-25
Trafikkontoret/ RenoNorden Sophämtning	Tillsvidare

Övrig verksamhetsinformation

E-postadress till styrelsen; styrelsen@vilan10.se

Hemsidan www.vilan10.se är för närvarande under uppdatering och en del aktuell information kan därför saknas.

Kontakta alltid föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo Ab angående:

1. Lägenhetens andelstal
2. Lägenhetens yta
3. Registrerad ägare till lägenheten
4. Åtaganden mot föreningen -avgifter mm.
5. Panter
6. Förmögenhetsvärde

Organisationsanslutning

Brf Vilan 10 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "20 93", "JE", and other illegible marks.

information och kurser samt tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

Lägenhetsöverlåtelse/upplåtelse:
Under året har 11 överlåtelse skett.

2-handsuthyrning
Under året beviljades 5 andrahandsuthyrningar.

Lokaler
Alla lokaler i fastigheten är uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktbesiktning i alla lägenheter samt övriga utrymmen utfördes av Anticimex. Detta ingår i föreningens avtal om fastighetsförsäkring med IF Försäkringar och utförs var 3. år.

Ny plattform och räcke på taket vid restaurangens fläkt monterades för att motsvara dagens lagkrav av taksäkerhet vid rensning och besiktningar.

Uppgradering/förbättring av ventilation och frånluft i rummet för restaurangens fettavskiljare gjordes samt en ny fettavskiljare installerades och bekostades av restaurangägaren.

Målning av bägge trapphusen påbörjades år 2018 och arbetet avslutades våren 2019.

Polering av alla golvytor i bägge trapphusen utfördes av föreningens städfirma Atlas&Bore.

Utökning av städning i källarutrymmen avtalades.

Hyrorna för hyresgästerna höjdes med 2,5 % fr.o.m. januari 2019.

Ekonomi

Styrelsen har under året granskat och uppdaterat föreningens underhållsplan för att få en tydlig uppfattning om vilka medel och behov av resurser krävs under kommande 5 - 10 åren.

Ekonomi i föreningen kan fortsatt betraktas som mycket god. Föreningens lån har amorterats med 1,2 milj. då inga kostsamma underhåll är planerat inom närmaste året. Behållningen på föreningens konton är fortfarande god efter den gjorda amorteringen.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning och uppdatering av både underhållsplanen samt avtalen som kan omförhandlas för fördelaktigare priser och villkor. Under kommande 5 åren görs några större renoveringar och underhåll, dessa bör kunna planeras så att finansieringen kan ske direkt ur föreningens kassa.

Alla åtgärder och förbättringar prioriteras med hänsyn till föreningens ekonomi.

Inga ändringar av månadsavgifterna är planerade.

Styrelsearvodet har utbetalats med 66 094 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 2,5 x basbelopp.

Övriga uppgifter

Kontinuitet, där flera personer är insatta i föreningens skötsel och även känner till fastighetens historik är önskvärd. Målet är därför att styrelsen under kommande år skall bestå av minst 5 engagerade ordinarie ledamöter samt 1 suppleant, jämnt fördelat mellan bägge portar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

JU TS
Je PA

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 461 926	2 411 797	2 402 395	2 366 000
Resultat efter fin. poster	-61 891	-720 766	162 044	-1 044 000
Soliditet, %	82	81	81	75
Taxeringsvärde	109 400 000	84 404 000	84 404 000	84 404 000
Bostadrättsyta, kvm	2 036	2 036	2 036	2 036
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	561	561	561
Lån per totalyta, kr	5 188	5 639	5 639	7 258
Belåningsgrad %	17,70	17,75	17,75	22,85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	1 214 866	-	-597 800	617 066
Balanserat resultat	-4 543 940	-720 766	597 800	-4 666 906
Årets resultat	-720 766	720 766	-61 891	-61 891
Eget kapital	65 213 938	0	-61 891	65 152 048

7.0
JE
PH

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 666 906
Årets resultat	<u>-61 891</u>
Totalt	-4 728 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	328 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-282 504
Balanseras i ny räkning	<u>-4 774 492</u>
	-4 728 796

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

J.U. B
JA PA

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 461 926	2 411 800
Rörelseintäkter		6	-3
Summa rörelseintäkter		2 461 932	2 411 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 415 262	-2 013 687
Övriga externa kostnader	8	-252 389	-258 482
Personalkostnader	9	-86 861	-66 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 574	-508 574
Summa rörelsekostnader		-2 263 086	-2 847 706
Rörelseresultat		198 846	-435 909
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 142	3 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-263 879	-288 189
Summa finansiella poster		-260 737	-284 857
Resultat efter finansiella poster		-61 891	-720 766
Årets resultat		-61 891	-720 766

7.10 2019


Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	77 905 647	78 414 221
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>77 905 647</i>	<i>78 414 221</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>77 905 647</i></u>	<u><i>78 414 221</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 809	0
Övriga fordringar	12	922 472	33 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 648	87 197
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 081 930</i>	<i>120 499</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		918 151	2 526 184
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>918 151</i>	<i>2 526 184</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 000 080</i></u>	<u><i>2 646 682</i></u>
Summa tillgångar		<u>79 905 727</u>	<u>81 060 903</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		617 066	1 214 866
Summa bundet eget kapital		69 880 844	70 478 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 666 906	-4 543 940
Årets resultat		-61 891	-720 766
Summa fritt eget kapital		-4 728 796	-5 264 706
Summa eget kapital		65 152 048	65 213 938
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 783 495	14 983 495
Övriga långfristiga skulder		196 416	196 143
Summa långfristiga skulder		13 979 911	15 179 638
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		243 319	223 236
Skatteskulder		20 575	12 806
Övriga kortfristiga skulder		52 144	29 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	457 730	401 328
Summa kortfristiga skulder		773 768	667 327
Summa eget kapital och skulder		79 905 727	81 060 903

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "JE" and "JK".

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vilan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	285 481	278 929
Hysesintäkter, lokaler	1 011 670	961 664
Årsavgifter, bostäder	1 124 448	1 141 500
Övriga intäkter	40 333	29 704
Summa	2 461 932	2 411 797

TS
J.V. P. AA
JE

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	19 858	72 698
Fastighetsskötsel	6 794	5 636
Snöskottning	6 094	40 541
Städning	53 814	40 645
Övrigt	17 850	0
Summa	104 410	159 521

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	100 245	108 522
Summa	100 245	108 522

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Trapphusgolvet underhåll	47 293	0
Övrigt	235 211	851 012
Summa	282 504	851 012

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	51 030	61 646
Sophämtning	65 195	61 025
Uppvärmning	407 224	394 174
Vatten	59 484	57 780
Summa	582 934	574 625

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	60 558	0
Fastighetsförsäkringar	34 306	33 164
Fastighetsskatt	178 719	156 832
Kabel-TV	71 587	130 012
Summa	345 170	320 008

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	430	0
Kameral förvaltning	116 180	113 605
Konsultkostnader	4 925	14 139
Revisionsarvoden	21 992	21 147
Övriga förvaltningskostnader	108 862	109 591
Summa	252 389	258 482

J.U. [Signature]

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	20 767	15 523
Styrelsearvoden	66 094	51 440
Summa	86 861	66 963

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	263 804	288 145
Övriga räntekostnader	75	44
Summa	263 879	288 189

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 210 753	82 218 245
Årets inköp	-7 492	-7 492
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 203 261	82 210 753
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 796 532	-3 295 450
Årets avskrivning	-501 082	-501 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 297 614	-3 796 532
Utgående restvärde enligt plan	77 905 647	78 414 221
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 692 664	32 692 664

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 600 000	40 800 000
Taxeringsvärde mark	64 800 000	43 604 000
Summa	109 400 000	84 404 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	22 453	33 302
Övriga fordringar	900 019	0
Summa	922 472	33 302

2.0
95
Ju

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	4 899	0
Fastighetsskötsel	8 879	0
Försäkringspremier	26 171	25 582
Förvaltning	20 633	0
Kabel-TV	28 635	0
Räntor	3 265	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 166	61 615
Summa	113 648	87 197

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,55 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,83 %	6 424 495	6 424 495
Stadshypotek	2021-06-30	1,83 %	4 059 000	4 059 000
Stadshypotek	rörligt	1,1 %		1 200 000
Summa			13 783 495	14 983 495

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	3 505	0
Förutbetalda avgifter/hyror	221 163	210 618
Löner	0	51 440
Sociala avgifter	20 767	15 523
Uppvärmning	57 131	0
Utgiftsräntor	48 685	48 419
Vatten	9 879	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 601	58 328
Summa	457 730	401 328

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	36 000 000	36 000 000
Summa	36 000 000	36 000 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Hyrona för hyresgästerna höjdes med 1,95 % fr.o.m. 1.1 2020. Hyran för en lokalhyresgäst har omförhandlats vilket innebär ett tillskott till föreningens kassa. Obligatorisk radonmätning påbörjades i november 2019 och pågår till slutet av januari 2020. Lagenlig energibesiktning utförs när rapporten om radonmätningen är klar.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 11
Ort och datum



Erik Tideholm
Ordförande



Jonas Ekman
Ledamot



Josefin Uggla
Ledamot



Taina Salo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 17



Peter Åsheim
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilan 10

Org.nr 769606-6096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 de 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. 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 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 revisionsred 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 Vilan 10 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Järfälla den 17 april 2020



Peter Åsheim

Auktoriserad revisor