

Org Nr: 769603-7725

Styrelsen för Brf Vilan 7

Org.nr: 769603-7725

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vilan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

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 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-08 hos Bolagsverket.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 7	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901 och består av två flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1950 (Roslagsgatan 33B) och 2002 (Roslagsgatan 33A).

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 586 kvadratmeter, varav 2 323 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 263 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid	Period
Marcolin – Glasögon butik	82 kvm	3 år	2008-10-01 – 2023-09-30
Al Dente - tillverkning av Italiensk delikatesser	116 kvm	2 år	2015-12-01 – 2022-02-28
Källarförråd	9 kvm	3 år	2015-12-01 – tillsvidare
Kontor	32 kvm		

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Taksäkerheten	2019	Gårds och gatuhus
Fiberinstallation	2019	Gårds och gatuhus
Nya tvättmaskiner	2017	Två stycken nya tvättmaskiner
Renovering av portik	2014	Inlett under 2013. Färdigställs 2014
Entré/trapphus (gatuhus)	2011	Restaurering
Nya balkonger	2005-2006	2005: gatuhus/2006: gårdshus
Omputsning av fasad	2001-2002	Gårds och gatuhus
Omläggning av tak	2001-2002	Gårds och gatuhus
Nyinstallation hiss	2001	Gårdshus
Rörstambyte	1978/2001	1978: gatuhus badrum + köksstammar mot gata, 2001: gårdshus + gatuhus köksstammar mot gård
Elstambyte	1978/2001	1978: gatuhus, 2001: gårdshus

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	HSB
Serviceavtal	HSB
Lägenhetsförteckning	HSB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året. Medelpriset var 91 892 SEK / kvm. Det är 53 medlemmar per 2019-12-31.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Patrick Åhrén	Ledamot	2019-01-01 – 2019-12-31
Peter Boding	Ledamot	2019-01-01 – 2019-12-31
Jessica Plånborg	Ledamot	2019-01-01 – 2019-05-21
Gordon Rose	Ledamot	2019-01-01 – 2019-12-31
Monica Landers	Ledamot	2019-01-01 – 2019-12-31
Kristina Uhrgård	Ledamot	2019-01-01 – 2019-12-31
Sebastian Magnusson	Ledamot	2019-05-21 – 2019-12-31
Johan Ohlund	Ledamot	2019-01-01 – 2019-05-21
Jessica Plånborg	Suppleant	2019-05-21 – 2019-12-31
Philip Lagström	Suppleant	2019-05-21 – 2019-12-31
Jakob Granström	Suppleant	2019-01-01 – 2019-05-21
Elena Korepov	Suppleant	2019-01-01 – 2019-05-21

Revisorer

Ola Trané	Borevision	Revisionsberättelse
-----------	------------	---------------------

Valberedning

Oscar Holmberg	Fredrik Perman
----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 @ 18:30 – 19:30.

9 PB

Väsentliga händelser under året

- Årets resultat har minskat från -77 082 SEK 2018 till -59 734 SEK i år. Trots ökade kostnader för lån och driftskostnader har resultatet blivit bättre då det inte har varit något planerat underhåll under 2019. Underhållet som skett under året har aktiverats och lagts som tillgång i byggnaden. Därav att avskrivningarna ökat lite.
- Den huvudsakliga skillnaden i driftskostnaderna är att värmekostnaderna har stigit samt att underhåll/reparationer har ökat, främst är det underhåll för hiss och en fasadrenovering.
- Utfört underhåll 2019:
 - Fiberinstallation
 - Fasadrenovering
 - Ny dörr till hyresgäst Al Dente
 - Ändrade hyresgäst till Marcolin
 - Tak säkerhetsarbete
- Föreningens stadgar uppdaterade och registrerade hos Bolagsverket 2019-02-08 (tidigare 1999-07-07).

Flerårsöverikt

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 900	1 882	1 919	1 923	1 979
Resultat efter finansiella poster	-60	-77	-72	144	274
Soliditet	66%	66%	66%	66%	66%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 702 840	469 069	2 136 630	-2 166 640	-77 082
Reservering till fond 2018			258 264	-258 264	
Ianspråktagande av fond 2018			-198 883	198 883	
Balanserad i ny räkning				-77 082	77 082
Årets resultat					-59 734
Belopp vid årets slut	23 702 840	469 069	2 196 011	-2 303 103	-59 734

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 303 103
Årets resultat	-59 734
	<u>-2 362 837</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	344 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-2 706 837
	<u>-2 362 837</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Vilan 7

		2019-01-01	2018-01-01
Resultaträkning		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 899 594	1 882 389
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 286 673	-1 089 516
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 286	-75 720
Planerat underhåll		0	-198 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 670	-503 718
Summa rörelsekostnader		<u>-1 835 629</u>	<u>-1 867 837</u>
Rörelseresultat		63 965	14 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 209	1 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-124 908	-92 685
Summa finansiella poster		<u>-123 699</u>	<u>-91 634</u>
Årets resultat		-59 734	-77 082

✓
D3

Brf Vilan 7**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 6	34 017 394	34 158 050
Inventarier och maskiner	Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 8	49 650	0
		<u>34 067 044</u>	<u>34 158 050</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 067 044</u>	<u>34 158 050</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 853	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 292 749	2 306 564
Övriga fordringar	Not 9	1 855	3 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	124 381	94 433
		<u>2 425 838</u>	<u>2 404 917</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 425 838</u>	<u>2 404 917</u>

Summa tillgångar**36 492 882****36 562 966**

Brf Vilan 7

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 702 840	23 702 840
Upplåtelseavgifter	469 069	469 069
Yttre underhållsfond	2 196 011	2 136 630
	<u>26 367 920</u>	<u>26 308 539</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 303 103	-2 166 640
Årets resultat	-59 734	-77 082
	<u>-2 362 837</u>	<u>-2 243 722</u>
Summa eget kapital	<u>24 005 083</u>	<u>24 064 817</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>11 717 152</u>	<u>11 717 152</u>
	11 717 152	11 717 152
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	124 868	191 021
Skatteskulder	193 226	183 996
Övriga skulder	Not 12 132 110	126 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>320 443</u>	<u>279 861</u>
	770 647	780 998
Summa skulder	12 487 799	12 498 150
Summa eget kapital och skulder	<u>36 492 882</u>	<u>36 562 966</u>

✓
P. J.

Brf Vilan 7

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-59 734	-77 082
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 670	503 718
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>447 936</u>	<u>426 635</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 737	-8 175
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-10 351	85 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>402 849</u>	<u>503 837</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-416 664	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-416 664</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-13 815	503 837
Likvida medel vid årets början	2 306 564	1 802 727
Likvida medel vid årets slut	2 292 749	2 306 564

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

P.13

Brf Vilan 7

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

4 P. 13

Brf Vilan 7

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 415 844	1 415 844
Hyror	570 012	575 792
Bredband	10 791	0
Övriga intäkter	45 939	33 798
Bruttoomsättning	<u>2 042 586</u>	<u>2 025 434</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-142 992	-142 992
Hyresförluster	0	-53
	1 899 594	1 882 389
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	150 446	147 520
Reparationer	194 689	77 825
El	72 660	76 932
Uppvärmning	462 524	439 159
Vatten	61 032	59 913
Sophämtning	40 128	40 834
Fastighetsförsäkring	48 009	44 227
Kabel-TV och bredband	60 730	29 384
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	100 820	92 406
Förvaltningsarvoden	87 786	68 258
Övriga driftkostnader	7 849	13 058
	1 286 673	1 089 516
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 670	12 594
Administrationskostnader	21 666	25 632
Extern revision	12 950	12 495
Konsultkostnader	0	25 000
	41 286	75 720
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 045	929
Övriga ränteintäkter	164	122
	1 209	1 051
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	124 265	91 605
Övriga räntekostnader	643	1 080
	124 908	92 685

113

Brf Vilan 7

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 6		
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	25 126 152	25 126 152
Anskaffningsvärde mark	14 926 909	14 926 909
Årets investeringar	367 014	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 420 075	40 053 061
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 895 011	-5 395 068
Årets avskrivningar	-507 670	-499 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 402 681	-5 895 011
Utgående bokfört värde	34 017 394	34 158 050
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 200 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 305 000	2 805 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	47 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 102 000	1 883 000
Summa taxeringsvärde	114 607 000	86 088 000
Not 7		
Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	160 925	160 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 925	160 925
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-160 925	-157 151
Årets avskrivningar	0	-3 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 925	-160 925
Bokfört värde	0	0
Not 8		
Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	49 650	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 650	0

→
P.B

Brf Vilan 7

Noter		2019-12-31	2018-12-31																														
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar																																
	Skattekonto	1 855	3 920																														
		1 855	3 920																														
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																
	Förutbetalda kostnader	124 381	94 433																														
		124 381	94 433																														
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
Not 11	Skulder till kreditinstitut																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Ränteändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SE-Banken Bolån</td> <td>21182079</td> <td>1,13%</td> <td>2020-02-08</td> <td>2 763 438</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SE-Banken Bolån</td> <td>31028582</td> <td>1,13%</td> <td>2020-02-08</td> <td>6 190 314</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>SE-Banken Bolån</td> <td>31032334</td> <td>1,13%</td> <td>2020-02-08</td> <td>2 763 400</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>11 717 152</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SE-Banken Bolån	21182079	1,13%	2020-02-08	2 763 438	0	SE-Banken Bolån	31028582	1,13%	2020-02-08	6 190 314	0	SE-Banken Bolån	31032334	1,13%	2020-02-08	2 763 400	0					11 717 152	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
SE-Banken Bolån	21182079	1,13%	2020-02-08	2 763 438	0																												
SE-Banken Bolån	31028582	1,13%	2020-02-08	6 190 314	0																												
SE-Banken Bolån	31032334	1,13%	2020-02-08	2 763 400	0																												
				11 717 152	0																												
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		11 717 152																														
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		11 717 152																														
	Ställda säkerheter																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	21 030 000	21 030 000																														
Not 12	Övriga skulder																																
	Depositioner	132 110	126 120																														
		132 110	126 120																														
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Upplupna räntekostnader	4 104	3 340																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	137 722	162 393																														
	Övriga upplupna kostnader	178 617	114 128																														
		320 443	279 861																														

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

P.B



Brf Vilan 7

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-07

Patrick Åhrén

Peter Boding

Gordon Rose

Monica Landers

Kristina Uhrgård

Sebastian Magnusson

Min revisionsberättelse har 14/5 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ola Trané / BoRevison i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilan 7, org.nr. 769603–7725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 7 för år 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 31 december 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilan 7 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 14 maj 2020

Ola Trané

BoRevision AB