

Årsredovisning för
HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby
714800-2087



Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby, 714800-2087 får härmed avge årsredovisning för 2019,

Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Brf Vilunda i Upplands Väsby. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby. Styrelsen får härmed avge årsredovisning för 2019.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 6:12, 25:2, 26:2, 26:3, 26:5, 26:6, 26:7, 26:8 och 27:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 47.757 m². Taxeringsvärdet är 311 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 214 600 tkr och markvärdet 96 800 tkr.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Protector.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	406	23854
Lokaler (inkl förråd)	49	1543
Garage	116	1581
Parkeringsplatser	160	0
Summa	731	26 978

Föreningen har 10 st. kommersiella lokaler (totalt 411 m²), varav 1 st. är upplåten med bostadsrätt och 8 st. är upplåtna med hyresrätt (totalt 332,50 m²). Övrig lokal nyttjas av föreningen.

Samtliga bostadslägenheter var upplåtna med bostadsrätt. 9 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andrahand.

Fastighetsadresser

Herrgårdsvägen 10-18 (A + B)
Herrgårdsvägen 22-34
Herrgårdsvägen 87-103

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

Renew Service AB avseende teknisk och administrativ förvaltning

Kent Thelin har varit förvaltare

Renew Ekonomi AB avseende administrativ och ekonomisk förvaltning

Torbjörn Håkansson, auktoriserad redovisningsekonom, har varit förvaltare

Renew Service AB avseende markskötsel

Renew Service AB avseende trappstädning

Renew Service AB avseende snöröjning

Punctum Lås & Larm AB avseende lås och passersystem

Aptus Elektronik AB avseende bokningssystem och informationstavlor

P-Service AB avseende parkeringsordning

Hissen AB avseende hissar

SVACAT AB avseende diverse underhåll

Com Hem AB avseende TV och Internet
Telenor Sverige AB avseende Internetabonnemang
Sundsvalls Energi, E.ON och Infometric AB avseende el
Fortum Sverige AB avseende värme
Upplands Väsby kommun avseende vatten och sophämtning
Protector Försäkring avseende fastighetsförsäkring och gemensamt bostadsrättstillägg
Energi Förädling Europe AB och ENEX AB avseende ventilation och övervakning av värmepumpar

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag via HSB NSS.

Ordinarie styrelseledamöter

Mehrdad Mehrdadian - Ordförande / Ekonomi
Tomas Hellman - Vice Ordförande / Informatör
Andreas Persson - Sekreterare / Ansvarig för Webb & Vi i Vilundas layout
Kurt Perthu - Fastighetsansvarig - Avgående

Jennyfer Namazi - HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Lea Markuksela - Avgående
Olavi Arvila - Avgående

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av:
Mehrdad Mehrdadian, Tomas Hellman, Andreas Persson och Torbjörn Håkansson.
De två senaste dock i förening med Mehrdad Mehrdadian eller Tomas Hellman.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer:

Revisor

André Khayat

Revisorsuppleant

Jenna Häivälä

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Susanna Högländer - *Sammankallande*
Coralia Burgos

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till fullmäktige:

Ordinarie

Mehrdad Mehrdadian
Tomas Hellman
Andreas Persson
Kurt Perthu

Suppleanter

Lea Markuksela
Olavi Arvila

Ekonomisk flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Nettoomsättning, tkr	20 280	20 423	20 302	20 291	20 174
Rörelseresultat, tkr	3 609	4 400	4 507	5 072	5 245
Årets resultat, tkr	1 622	2 645	2 693	2 575	2 033
Balansomslutning, tkr	159 117	157 166	156 376	150 263	144 320
Fond för yttre underhåll, tkr	7 906	9 267	7 906	7 920	1 316
Belåning, kr/kvm	5 316	5 350	5 370	5 276	5 172
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	745	745	745	745	745

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 622 Tkr mot budgeterat resultat på 3 299 Tkr.

Föreningen har under året inte haft några planerade underhållskostnader.

De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader 1,8Mkr, uppvärmning 2,7 Mkr samt avskrivningar 3,4 Mkr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-21. På stämman deltog 69 st röstberättigade medlemmar, varav 4 st representerades med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 482 st medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. Av föreningens 406 bostadslägenheter har 41 st. överlåtit under året 2019.

Medlemsaktiviteter

9/12 Glöggkväll - Träffades, umgicks, drack glögg och åt pepparkaka

Fritidsverksamhet

Boule på måndagar under sommaren så långt vädret tillät
Kortspel på måndagar under vintern i föreningslokalen
Seniorgymnastik på tisdagar i föreningslokalen

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 15 st. protokollförda ordinarie sammanträden. Ekonomigruppen har hållit ett antal möten, där olika avtal granskats. Energigruppen har haft flertal arbetsgruppsmöten. Därutöver har ett antal övriga arbetsgruppsmöten hållits.

Styrelsen har fortsatt med olika arbetsgrupper för att underlätta styrelsebeslut.

Välkomstkommittén, välkomnar nyinflyttade till föreningen
Ekonomigruppen bevakar och hanterar ekonomiska frågor
Trädgårdsgruppen hanterar trädgård och miljöfrågor
Energigruppen som undersöker energibesparingar

Motioner

Alla motioner från årsstämman 2019 har behandlats under året. Vissa är pågående och åtgärdsplanerade för kommande år.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2019 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Ommålning av väggar och tak i samtliga trapphus
Byte till LED-belysning i entréer
Markanläggning vid entréer
Omläggning av asfalt på och intill många av föreningens parkeringslängor
Nya cykelställ har installerats intill Herrgårdsvägen 93-95 och 101-103
Nytt staket har byggts intill parkeringslängan på Herrgårdsvägen 10-12 och 12-16
Åtgärd av gångbana vid grillplatsen
Stampsolning av samtliga avloppsstammar
Ny dränering samt ny vattenpump har installerats runt huset på Herrgårdsvägen 87
Trädfällning på Lidmans Allé
Uppfräschning av återvinningsplatsen
Installation av nytt bastuaggregat i bastun på Herrgårdsvägen 18
Installation av droppslangar i nyplanteringar

Åtgärder

Genomgång av avtal med våra leverantörer
Omförhandling av gruppavtal för TV och Internet med Com Hem
Föreningsbladet Vi i Vilunda har utgivits med fyra nummer
Tillsyn och åtgärd av ventilationskanaler
Åtgärd av anmärkningar på fönstren
Energibesparingsåtgärder
Större uppdatering av föreningens hemsida

Rengöring av samtliga motorvärmastolpar
Stubbfräsning av 7 st. stubbar i föreningen

Framtida underhåll och åtgärder

Följande åtgärder är planerade:

Se över möjligheterna till matavfallsåtervinning i föreningen
Renovering av tvättstugor på Herrgårdsvägen 24-26 samt 34
Renovering av bastuloungen utanför bastu och övernattningsrum på Herrgårdsvägen 18
Energibesparingsåtgärder
OVK
Ommålning av väggar och tak i höghusens trapphus, plan 2 och uppåt
Fortsatt byte till LED-belysning i trapphusen samt källargångar
Byte till LED-belysning för husnummer samt på fasader och garageplatser
Markanläggning vid entré, Herrgårdsvägen 28-32
Åtgärder av parkeringsytan på baksidan av Herrgårdsvägen 10
Fortsatt genomgång och förhandling av avtal för att eventuellt erhålla bättre villkor
Underhåll och åtgärder av fasader och balkonger
Upprustning av lekplatser

Budget 2020

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på 4 070 Tkr.

Enligt styrelsens beslut förändrades inte årsavgifterna 2020 jämfört med år 2019

Eget kapital

<i>Förändring eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Uppskr.fond</i>	<i>Underh.fond</i>	<i>Balans.res</i>	<i>Årets res</i>
Belopp vid årets ingång	1 799 911	3 732 321	9 267 408	7 809 711	2 644 593
Vinstdisp enl. stämmobeslut				2 644 593	-2 644 593
Avsättning underhållsfond			-1 361 000	1 361 000	
Årets resultat					1 621 512
Belopp vid årets slut	1 799 911	3 732 321	7 906 408	11 815 304	1 621 512

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 13 436 817, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Årets resultat	1 621 512
Balanserat resultat	11 815 305
	<hr/>
	13 436 817
Av fond för yttre underhåll i anspråk tas	1 361 000
Att i ny räkning överförs	12 075 817
	<hr/>
	13 436 817

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	20 280 031	20 423 056
		20 280 031	20 423 056
Operating expenses			
Driftskostnader	3	-11 802 456	-11 084 002
Fastighetskatt		-852 115	-1 066 731
Personalkostnader	4	-714 085	-569 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-3 476 891	-3 303 221
Rörelseresultat		3 434 484	4 399 653
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	5 387	3 104
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-1 818 359	-1 758 164
Resultat efter finansiella poster		1 621 512	2 644 593
Resultat före skatt		1 621 512	2 644 593
Årets resultat		1 621 512	2 644 593

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	144 864 929	143 847 126
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	9 423 227	9 423 227
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	10	-	-
		<u>154 288 156</u>	<u>153 270 353</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>154 288 156</u>	<u>153 270 353</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		417 268	281 781
Övriga fordringar	11	128 992	107 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	875 285	436 513
		<u>1 421 545</u>	<u>826 235</u>
Kassa och bank		3 407 386	3 069 349
Summa omsättningstillgångar		<u>4 828 931</u>	<u>3 895 584</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 117 087</u>	<u>157 165 937</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 799 911	1 799 911
Uppskrivningsfond		3 732 321	3 732 321
Fond för yttre underhåll		7 906 408	9 267 408
		<u>13 438 640</u>	<u>14 799 640</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 815 304	7 809 711
Årets resultat		1 621 512	2 644 593
		<u>13 436 816</u>	<u>10 454 304</u>
Summa eget kapital		<u>26 875 456</u>	<u>25 253 944</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>126 814 020</u>	<u>127 558 808</u>
		126 814 020	127 558 808
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 794 211	1 480 754
Skatteskulder		42 608	54 676
Övriga kortfristiga skulder	15	541 906	461 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>3 048 886</u>	<u>2 356 061</u>
		5 427 611	4 353 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 117 087</u>	<u>157 165 937</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	År
<i>Anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	120
Byggnader, uppskrivning	50
Stammar	50
Fönster	50
Trästaket	15
Lekutrustning	20
Markanläggning	50
Ventilation	50
Plåtar runt fönster	25
Entre/trappor målning	30
Målning av trädörrar	25
Belysning	20
Låssystem	25
Tak	25

Pågående ombyggnad

Ny, till och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom omföring av eget kapital och baseras på föreningens underhållsplan

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i

förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	17 814 425	17 916 816
Årsavgifter lokaler	6 400	-
Hysesintäkter lokaler	622 483	624 421
Hysesintäkter garage och p-platser	678 740	684 088
El enhetsmätning	957 498	983 681
Övriga intäkter	200 485	214 050
Brutto	20 280 031	20 423 056
Summa	20 280 031	20 423 056

Not 3 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	1 422 597	1 495 931
Löpande och periodiskt underhåll	1 721 705	1 615 553
El	2 152 938	1 502 665
Uppvärmning	2 697 554	2 685 188
Vatten	778 309	754 629
Sophämtning	789 077	679 171
Fastighetsförsäkring	278 265	286 255
Städning	524 402	529 728
Extern revision	28 250	27 000
Möteskostnader	16 832	-
Medlemskapsavgift HSB	116 620	114 120
Övrig drift	1 275 907	1 393 762
Summa	11 802 456	11 084 002

Not 4 Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	571 518	449 870
Lagstadgade sociala avgifter	136 317	119 579
Utbildning	6 250	-
	714 085	569 449

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	3 476 891	3 303 221
Summa	3 476 891	3 303 221

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter skattekonto	-	-
Övriga ränteintäkter	5 387	3 104
Summa	5 387	3 104

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntor för leverantörsskulder och liknande kostnader	1 196	549
Räntekostnader långfristiga skulder	1 816 669	1 756 817
Övrigt	494	798
Summa	1 818 359	1 758 164

Not 8 Byggnader och mark

33	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	189 737 779	185 631 885
-Nyanskaffningar	4 025 944	1 952 849
-Omklassificeringar	-	2 153 045
Vid årets slut	193 763 723	189 737 779
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-46 236 193	-42 932 972
-Årets avskrivning	-3 476 891	-3 303 221
Vid årets slut	-49 713 084	-46 236 193
Redovisat värde vid årets slut	144 050 639	143 501 586
Mark	814 290	814 290
Summa bokfört värde	144 864 929	144 315 876

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	206 000 000	174 000 000
Byggnad - lokaler	8 600 000	26 000 000
Mark - bostäder	83 000 000	65 000 000

Mark - lokaler	13 800 000	4 986 000
Taxeringsvärde totalt	311 400 000	269 986 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	8 954 477	10 579 960
Omklassificeringar	-	-2 153 045
Investeringar	468 750	527 562
Redovisat värde vid årets slut	9 423 227	8 954 477

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Vid årets början	9 871	9 871
	9 871	9 871
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
- Vid årets början	-9 871	-9 871
	-9 871	-9 871
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skattekonto	124 652	107 941
Övriga fordringar	4 340	-
Summa	128 992	107 941

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalning Energiförädling	283 520	-
Fastighetsförsäkring	398 345	278 265
Com hem	193 042	158 248
Övrigt	378	-
	875 285	436 513

Not 13 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskr.fond</i>	<i>Underh.fond</i>	<i>Balans. resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	1 799 911	3 732 321	9 267 408	7 809 711	2 644 593
Vinstdisp enl. stämmobeslut avsättning underhålls fond			-1 361 000	1 361 000	-2 644 593
Årets resultat					1 795 781
Belopp vid årets slut	1 799 911	3 732 321	7 906 408	11 815 304	1 795 781

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Ränta

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	883607	1,00	2020-01-03	13 700 000
Stadshypotek	872567	1,00	2020-02-13	2 500 000
Stadshypotek	235400	0,84	2022-12-30	13 900 000
Stadshypotek	883610	1,00	2020-01-03	29 966 020
Stadshypotek	806725	1,00	2020-01-03	17 500 000
Stadshypotek	50127	1,00	2020-01-03	27 265 000
Stadshypotek	971034	1,00	2020-01-03	13 483 000
Stadshypotek	982413	1,00	2020-02-10	5 500 000
Stadshypotek	34812	1,00	2020-01-15	3 000 000
				126 814 020

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2019-12-31 är 126 814 020 kr.
Amortering av lån har skett med 744 788 kr under 2019.

Uttag pantbrev i fastighet 137 057 200 kr
varav obelånade 398 000 kr

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	33 650	-
Arbetsgivaravgifter	29 727	-
Fond för inre underhåll	386 507	397 838
Övriga kortfristiga skulder	92 022	63 856
Summa	541 906	461 694

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 586 249	1 463 590
Upplupna räntekostnader	387 985	225 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 074 652	667 383
Summa	3 048 886	2 356 061

Underskrifter

Upplands Väsby 2020-03-08

Mehrdad Mehrdadian
Styrelseordförande

Andreas Persson
Ordinarie styrelseledamot

Tomas Hellman
Vice ordförande

Kurt Perthu
Ordinarie styrelseledamot

Jennyfer Namazi
HSB-Representant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-26

André Khayat
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
Borevision AB
av HSB förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 tvekel 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 juni 2020

.....

Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

André Khayat

Av föreningen vald revisor