

Årsredovisning 2020

BRF VILAN 10

769606-6096



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILAN 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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.

· Självrisersättning 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.

Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

BYGGNADENS UPPVÄRMNING

: Fjärrvärme

ÖVRIGT

: Föreningen äger marken.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FÖRE ÅRSSTÄMMAN

Erik Tideholm	Ordförande
Adam Lodin	Suppleant
Jonas Ekman	Ledamot
Elisabeth Mompalao De Piro	Suppleant
Josefin Ugglå	Ledamot
Taina Salo	Ledamot

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING EFTER ÅRSSTÄMMAN

Taina Salo	Ordförande
Adam Lodin	Ledamot
Jonas Ekman	Ledamot
Linus Jonsson	Ledamot
Eva Argus	Suppleant

VALBEREDNING (EFTER ÅRSSTÄMMAN)

Petra Bjurevad och Ia Apelberg.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Peter Åsheim, Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden samt kontinuerliga kontakter om föreningens angelägenheter.

UTFÖRDA UNDERHÅLL/BESIKTNINGAR ÅR 2020

- Radonmätning, utfördes och godkändes.
- Energibesiktning utfördes av vår förvaltare Nabo Ab.
- Garantibesiktning av fönstermålning mot gården utfördes i januari. Några mindre anmärkningar gjordes och åtgärdades på plats.
- Besiktning av expansionskärl, april 2020.
- Vatten/fuktskada i källaren (Frejgatan 16) i juni - orsakat av Stockholm Vatten - åtgärdades med avfuktare. Ersättning för alla uppkomna kostnader p.g.a detta erhöles av SVOA. Slutbesiktning/fuktmätning utfördes av Ocab Ab.
- Byte av 2 st rostiga avloppsrör i källaren i augusti - utfördes av Sfx Rör Ab. Ytterligare några rostiga avloppsrör i källaren kommer att bytas ut i början av år 2021.

PLANERADE UNDERHÅLL UNDER DE NÄRMASTE ÅREN

2021	- Stampsolning
2021	- Underhåll/målning balkongräcken samt brandstegar
2021/2022	- Modernisering av sophertering
2022/2023	- Besiktning/filmning av en stamrör/spill/dagvattenrör (relining år 2018)
2023/2024	- Tak underhåll

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

AVTAL OCH LÖPTIDER:

Nabo AB Ekonomisk och teknisk förvaltning	Tillsvidare
Fortum/Ellevio 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 Fiberkabelnät	Tillsvidare
Söderkyl Ab/Electrolux Serviceavtal	2016-07-01 -- 2024-06-30
Atlas&Bore AB Städning	Tillsvidare
Initial Mattor Hyrning av entrémattor	Tillsvidare
WM Tak Snö/taskottning	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 förnärvarande 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 information och kurser samt tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

LOKALER

Av föreningens 7 lokaler är 6 uthyrda. Fastighetsägarnas mäklare har anlåtats för att hitta en lämplig lokalhyresgäst till Safeteams f.d. lokal.

EKONOMI

Ekonomi i föreningen kan fortsatt betraktas som mycket god. 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.

Styrelsearvoden har utbetalats med 132 223 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 3,5 x basbelopp.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Kontinuitet, där flera personer är insatta i föreningens skötsel och även känner till fastighetens historik är önskvärt. 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 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 454 364	2 461 926	2 411 797	2 402 395
Resultat efter fin. poster	75 392	-61 891	-720 766	162 044
Soliditet, %	82	82	81	81
Taxeringsvärde	109 400 000	109 400 000	84 404 000	84 404 000
Bostadrättsyta, kvm	2 036	2 036	2 036	2 036
Årsavgift per kvm	561	561	561	561
bostadsrättsyta, kr				
Lån per kvm totalyta, kr	5 188	5 188	5 639	5 639

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	617 066	-	45 696	662 762
Balanserat resultat	-4 666 906	-61 891	-45 696	-4 774 492
Årets resultat	-61 891	61 891	75 392	75 392
Eget kapital	65 152 048	0	75 392	65 227 440

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 774 492
Årets resultat	75 392
Totalt	-4 699 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	328 200
Balanseras i ny räkning	-5 027 300
	-4 699 100

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 454 364	2 461 926
Rörelseintäkter		37 969	6
Summa rörelseintäkter		2 492 333	2 461 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 248 978	-1 415 262
Övriga externa kostnader	8	-244 986	-252 389
Personalkostnader	9	-171 408	-86 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 572	-508 574
Summa rörelsekostnader		-2 173 944	-2 263 086
RÖRELSERESULTAT		318 389	198 846
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 754	3 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-245 751	-263 879
Summa finansiella poster		-242 997	-260 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 392	-61 891
ÅRETS RESULTAT		75 392	-61 891

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	77 377 091	77 878 175
Maskiner och inventarier	12	19 984	27 472
Summa materiella anläggningstillgångar		77 397 075	77 905 647
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 397 075	77 905 647
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		93 515	45 809
Övriga fordringar	13	1 277 175	922 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 902	113 648
Summa kortfristiga fordringar		1 480 593	1 081 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		920 905	918 151
Summa kassa och bank		920 905	918 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 401 497	2 000 080
SUMMA TILLGÅNGAR		79 798 572	79 905 727

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		662 762	617 066
Summa bundet eget kapital		69 926 540	69 880 844

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 774 492	-4 666 906
Årets resultat		75 392	-61 891
Summa fritt eget kapital		-4 699 100	-4 728 796

SUMMA EGET KAPITAL

65 227 440 65 152 048

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	3 300 000	13 783 495
Övriga långfristiga skulder		196 416	196 416
Summa långfristiga skulder		3 496 416	13 979 911

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	10 483 495	0
Leverantörsskulder		159 279	243 319
Skatteskulder		30 318	20 575
Övriga kortfristiga skulder		60 955	52 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	340 669	457 730
Summa kortfristiga skulder		11 074 716	773 768

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 798 572 79 905 727

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 1 429 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	291 058	285 481
Hysesintäkter, lokaler	1 013 407	1 011 670
Årsavgifter, bostäder	1 039 188	1 124 448
Övriga intäkter	148 680	40 333
Summa	2 492 333	2 461 932

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	68 917	19 858
Fastighetsskötsel	39 515	6 794
Snöskottning	7 727	6 094
Städning	51 004	53 814
Övrigt	0	17 850
Summa	167 163	104 410

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	153 780	100 245
Summa	153 780	100 245

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Trapphusgolvets underhåll	0	47 293
Övrigt	0	235 211
Summa	0	282 504

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	44 552	51 030
Sophämtning	76 999	65 195
Uppvärmning	393 140	407 224
Vatten	62 074	59 484
Summa	576 766	582 934

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	19 596	60 558
Fastighetsförsäkringar	35 969	34 306
Fastighetsskatt	181 163	178 719
Kabel-TV	114 541	71 587
Summa	351 269	345 170

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	13 471	430
Juridiska kostnader	26 618	0
Kameral förvaltning	82 532	116 180
Konsultkostnader	0	4 925
Revisionsarvoden	22 839	21 992
Övriga förvaltningskostnader	99 526	108 862
Summa	244 986	252 389

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	39 185	20 767
Styrelsearvoden	132 223	66 094
Summa	171 408	86 861

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245 751	263 804
Övriga räntekostnader	0	75
Summa	245 751	263 879

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 175 789	82 175 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 175 789	82 175 789
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 297 614	-3 796 532
Årets avskrivning	-501 084	-501 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 798 698	-4 297 614
Utgående restvärde enligt plan	77 377 091	77 878 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 692 664	32 692 664
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärde mark	64 800 000	64 800 000
Summa	109 400 000	109 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 921	74 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 921	74 921
Ingående ackumulerad avskrivning	-47 449	-39 957
Avskrivningar	-7 488	-7 492
Utgående ackumulerad avskrivning	-54 937	-47 449
Utgående restvärde enligt plan	19 984	27 472
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelkonto	1 258 985	900 154
Skattekonto	22 453	22 453
Övriga fordringar	-4 263	-135
Summa	1 277 175	922 472
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	4 899	4 899
Fastighetsskötsel	8 904	8 879
Försäkringspremier	29 396	26 171
Förvaltning	20 690	20 633
Kabel-TV	28 645	28 635
Räntor	517	3 265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 851	21 166
Summa	109 902	113 648

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2020-12-31	2019-12-31
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
Summa			13 783 495	13 783 495
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 483 495</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	6 275	3 505
Förutbetalda avgifter/hyror	197 624	221 163
Sociala avgifter	0	20 767
Uppvärmning	46 129	57 131
Utgiftsräntor	48 685	48 685
Vatten	10 358	9 879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 599	79 601
Summa	340 669	457 730

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
Summa	36 000 000	36 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Postboxar installeras i entreerna i bägge trapphusen i januari 2021.

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 04

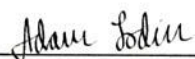
Ort och datum



Taina Salo
Ordförande



Jonas Ekman
Ledamot



Adam Lodin
Ledamot



Linus Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 28



Peter Åsheim
Allians Revision&Redovisning
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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 28 mars 2021



Peter Asheim

Auktoriserad revisor