

Årsredovisning 2017

Brf Vilunda-Borgen

Org. 769617-2845

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress Centralvägen 8 (Gårdshus), 194 76 Upplands Väsby

vilundaborgen@gmail.com

www.vilunda-borgen.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-09-30.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna: Centralvägen 6, 8, 10, 12 och 14. Optimusvägen 1-3, Genvägen 2 och Finspångsvägen 1. Fastigheterna byggdes 1951-1953 samt 2003.

Fastigheterna benämns i denna text enl:

Huskropp A: Centralv. 6 och 8, Optimusv. 1-3, Genv. 2 och Finspångsv. 1.

Huskropp B: Centralv. 14.

Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 334 kvm, varav 11 121 kvm utgör lägenhetsyta och 2213 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 72 parkeringsplatser och 9 garage.

Lägenhetsfördelning

81 st 1 rum och kök

89 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 201 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Föreningen har 25 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2020.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte värmeväxlare	2013
Komplettering med skyddsräcken runt luckor Optimusv. och Centralv.	2014
Byte plåtinklädnader runt avluftningar (Hus A)	2014
Nedtagning av löst sittande puts och tegel (Hus A)	2014
Byte entrépartier (Centralvägen 14)	2014
Murat igen öppningar i brandvägg mellan 14 E-D, 14 A-B	2014
Genomgång frånluftsfläktar lagerbyte, byten av skivor, remmar, etc. Rengöring aggregat samt kanalsystem.	2014
Rengöring av ventiler och don.	2014
Rengöring ventilationskanaler	2014
OVK besiktning	2014-2015
Renovering av hissar, etapp 1	2015
Rörinfordring av bottenplatta	2015
Renovering av hissar, etapp 2	2016
Elcentral tvättstuga Centralv 14	2016
Ventilation	2017
Vattenskada	2017
Trädgård	2017
Renovering av hissar etapp 3	2017
Byte av källardörrar	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MH Drift och Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB

Mb
Ost L3
CQ.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-24. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 255 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 36. Antalet medlemmar som utträtt under året är 40. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 251. Under året har 29 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christian Gabler	ledamot/ordf.
Monica Öhrn	ledamot
Natasha Pedersen	ledamot
Josefine Björk	ledamot
Mari Klinga (tom sept 2017)	ledamot
Antonio Espinoza	suppleant
Maude Järefjord	suppleant

Till **revisor** har Patrik Israelsson, KPMG Revisionsbyrå valts.

Valberedningen kunde inte väljas pga ingen frivillig.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är 986 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 746 Kkr. Förändringen beror främst på minskade reparations- och underhållskostnader om 1 429 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden samt fjärrvärmens.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 823 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 809 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 194 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 280 Kkr.

Årsavgifterna har under året höjts med 3 % from 1 januari. I samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningen att inte höja avgifterna för 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Metallkällardörrar 2017	160
Hissrenovering, etapp 3	760
Källartrappor	150
Reparation/Renovering lokal Olivia	269
Reparation/Renovering lokal Mäklarhuset	238
Nya torktumlare 4 st	150

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 300-400 Kkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. *pu*

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 830 604	15 815 506	2 520 059	-11 206 828	-1 745 839	88 213 502
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				-1 745 839	1 745 839	
Årets resultat					986 430	986 430
Belopp vid årets utgång	82 830 604	15 815 506	2 820 059	-13 252 667	986 430	89 199 932

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	11 626	11 419	11 170	11 173	10 661
Resultat efter finansiella poster, Kkr	986	-1 746	-1 220	-84	-664
Soliditet, %	48,6	47,9	44,8	43,7	43,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	691	671	636	644	599
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 023	9 051	10 055	10 444	10 459
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 145	8 145	8 151	8 243	8 179
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,43	2,36	2,40	3,10	3,70
Fastighetens belåningsgrad, % **	52,3	52,2	57,0	57,0	57,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-13 252 667
Årets resultat	986 430
	<hr/>
	-12 266 237
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-12 566 237
	<hr/>
	-12 266 237

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. *ph*

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter och årsavgifter	2	11 625 947	11 418 959
Övriga rörelseintäkter		-2 000	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 623 947	11 418 959
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-7 843 086	-9 200 824
Övriga externa kostnader	4	-352 420	-582 245
Personalkostnader	5	-286 659	-289 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-823 221	-831 364
Summa rörelsens kostnader		-9 308 386	-10 903 952
Rörelseresultat		2 315 561	515 007
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 068	13 726
Räntekostnader		-1 339 198	-2 274 571
Summa finansiella poster		-1 329 130	-2 260 845
Resultat efter finansiella poster		986 431	-1 745 838
Årets resultat		986 431	-1 745 838 <i>ph</i>

ans mp
ce. B

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	175 616 707	176 430 423
Inventarier, verktyg och installationer	7	48 940	58 445
Summa materiella anläggningstillgångar		175 665 647	176 488 868
Summa anläggningstillgångar		175 665 647	176 488 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 500	66 139
Övriga fordringar		329 982	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	263 950	306 500
Summa kortfristiga fordringar		665 432	372 970
Kassa och bank		7 113 259	7 306 991
Summa omsättningstillgångar		7 778 691	7 679 961
SUMMA TILLGÅNGAR		183 444 338	184 168 829 <i>ph</i>

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	98 646 110	98 646 110
Yttre fond	2 820 059	2 520 059
Summa bundet eget kapital	101 466 169	101 166 169
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-13 252 667	-11 206 828
Årets resultat	986 430	-1 745 839
Summa fritt eget kapital	-12 266 237	-12 952 667
Summa eget kapital	89 199 932	88 213 502
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	91 465 132	91 789 225
Övriga skulder	52 500	134 750
Summa långfristiga skulder	91 517 632	91 923 975
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	302 779	258 398
Leverantörsskulder	313 652	900 041
Aktuell skatteskuld	437 527	781 111
Övriga skulder	86 715	52 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 586 101	2 039 223
Summa kortfristiga skulder	2 726 774	4 031 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	183 444 338	184 168 829 <i>pn</i>

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 315 561	515 007
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	823 221	831 364
Erhållen ränta mm	10 068	13 726
Erlagd ränta	-1 339 198	-2 274 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 809 652	-914 474
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 361	31 205
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-287 101	-64 549
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-586 389	809 239
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-762 571	-515 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 230	-654 166
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	5 520 000
Förändring deposition	-82 250	-19 626
Amortering långfristiga lån	-279 712	-8 518 398
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-361 962	-3 018 024
Förändring av likvida medel	-193 732	-3 672 190
Likvida medel vid årets början	7 306 991	10 979 181
Likvida medel vid årets slut	7 113 259	7 306 991 <i>ph</i>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 -6,7%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	1 054 012	1 058 015
	Hysesintäkter lokaler	3 054 995	3 146 519
	Fastighetsskatt lokaler	30 005	7 399
	Årsavgifter bostäder	7 025 161	6 746 080
	Hysesintäkter p-platser och garage	354 466	363 603
	Övriga hyresintäkter	58 291	51 259
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 093	44 122
	Övriga intäkter	1 924	1 962
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 625 947	11 418 959

ph
ad
ms
Cg. B

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	634 491	522 356
	Städning	99 440	112 756
	Snöröjning och sandning	102 353	142 936
	Reparationer och underhåll	2 485 290	3 914 787
	OVK besiktning	0	61 616
	Elavgifter	545 913	512 557
	Fjärrvärme	2 101 362	2 155 083
	Vatten och avlopp	619 030	540 620
	Sophämtning	327 439	365 799
	Kabel tv och bredband	281 029	276 567
	Försäkringspremier	156 309	154 631
	Fastighetsavgift/ fastighetsskatt	335 935	325 548
	Förbrukningsmatr / -inventarier	83 485	36 832
	Övriga driftskostnader	71 010	78 736
	Summa driftkostnader	7 843 086	9 200 824

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	247 111	249 361
	Revisionsarvoden	21 706	20 097
	Konsultarvoden	32 458	80 109
	Försäljn. omkostnader inkl mäklararvoden	0	90 000
	It tjänster	1 576	1 630
	Kundförluster	0	49 353
	Inkassokostnader	3 694	47 990
	Medlems-och serviceavgifter	7 809	8 513
	Övriga administrationskostnader	41 066	35 192
	Summa övriga externa kostnader	355 420	582 245

Not 5	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvode	225 000	225 000
	Sociala kostnader	61 659	64 519
	Summa personalkostnader	286 659	289 519

del mp
Cf. B

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 219 119	182 219 119
	Ingående avskrivningar	-5 788 696	-4 974 985
	Årets avskrivningar	-813 716	-813 711
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 602 412	-5 788 696
	Utgående redovisat värde	175 616 707	176 430 423
	Redovisat värde byggnader	143 217 943	144 031 659
	Redovisat värde mark	32 398 764	32 398 764
	Summa redovisat värde	175 616 707	176 430 423
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	115 651 000	115 651 000
	varav byggnader:	83 080 000	83 080 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	206 077	206 077
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 077	206 077
	Ingående avskrivningar	-147 632	-129 979
	Årets avskrivningar	-9 505	-17 653
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 137	-147 632
	Utgående redovisat värde	48 940	58 445

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkring	117 460	116 725
	Förutbetald kabel tv avgift	68 704	67 824
	Förutbetald ek förvaltning Agentia	62 395	61 428
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	15 391	60 523
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 950	306 500

Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	1 482 140	1 033 592
	Amortering efter 5 år	89 982 992	90 755 633
	Summa långfristiga skulder	91 465 132	91 789 225

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2018-08-14	0,70	175 195	25 071 670
SBAB	2019-04-16	1,21	127 584	26 836 241
Nordea Hypotek	2022-11-16	1,55		20 675 000
Nordea Hypotek	2019-10-16	0,85		19 185 000
Summa			302 779	91 767 911
Avgår kortfristig del				302 779
Summa långfristiga skulder				91 465 132

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	95 446	136 477
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 054 075	1 090 499
	Upplupen kostnad fjärrvärme	297 166	317 345
	Upplupen kostn/investering hissrenovering	0	379 507
	Övriga upplupna kostnader	139 414	115 395
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 586 101	2 039 223

NOTER

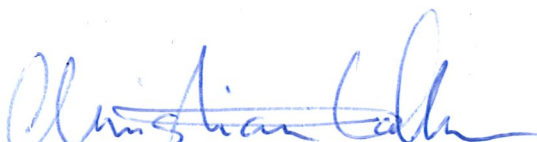
Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000
Summa ställda säkerheter	118 000 000	118 000 000

Upplands Väsby, 2018-02-27



Monica Öhrn



Christian Gabler

Natasha Pedersen



Josefin Björk



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2018.

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilunda-Borgen, org. nr 769617-2845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilunda-Borgen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Solna den 8 mars 2018

KPMG AB



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor