



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vilan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vilan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ale.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nol-Alafors vägförening.

Styrelsen

Emil Sebastian Lindberg Blohm	Ordförande
Johan Fredrik Persson	Ledamot
Jennifer Roffel	Ledamot

Gerd Monica Persson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer, Göteborg
---------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOL 3:157	1953	Ale

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

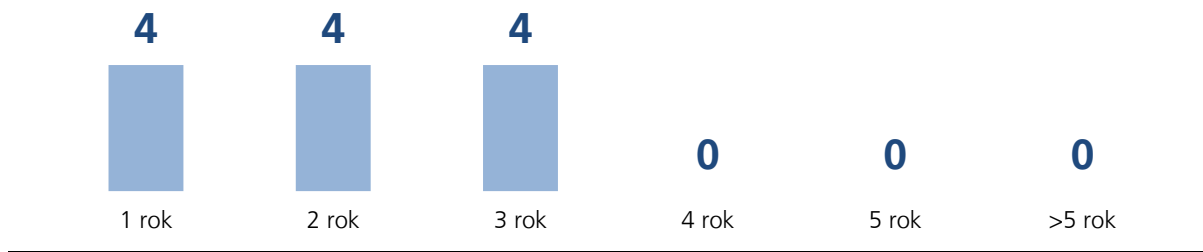
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 612 m², varav 612 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny avfuktare monteras i torkrum samt nya linor	2020
Rengöring av fasad	2020
Ny utebelysning	2018
Nytt garage byggt	2017
Rivning av Garage	2017
Målning och nya mattor i trappuppgång	2016 - 2017
takrenovering; byte av skadad råspont, ny papp, läkt och pannor. Nya stuprör.	2016 - 2017
Rengöring av fasad	2016
Renovering i Källaren av väggar och målning. Fogning av grundmur invändigt.	2016 - 2017
Planerat underhåll	År
Renovera portdörrar	2019
Ny belysning källare	2020
Möjligtvis ta ner björk på gräsmattan pga svamp och skador på stammen	2021
Fogning av grundmur utvändigt och byte av fönster i källaren	2021
Byta Fönster löpande	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

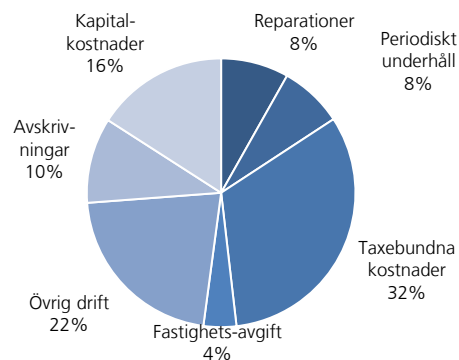
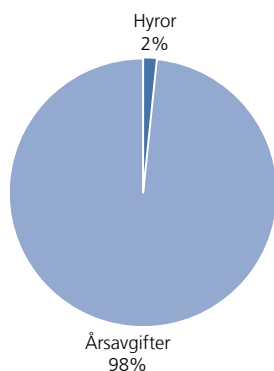
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	152 948	143 182
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	405 417	405 382
Minskning kortfristiga fordringar	898	459
Ökning av kortfristiga skulder	3 619	10 268
	409 934	416 109
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	320 583	304 072
Finansiella kostnader	69 146	62 927
Minskning av långfristiga skulder	39 344	39 344
	429 073	406 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	133 809	152 948
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-19 139	9 766

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny avfuktare monteras i torkrum samt nya linor 2020

Rengjöring av fasad 2020

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	650	650	633
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 633	4 698	4 762	4 826
Elkostnad/m ² totalyta	46	39	35	35
Värmekostnad/m ² totalyta	115	113	110	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	38	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	103	95	100
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-29	-7	51	-546
Nettoomsättning (tkr)	404	404	405	394

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 612 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 626	0	0	5 626
Upplåtelseavgifter	253 742	0	0	253 742
Fond för yttre underhåll	49 102	30 000	-40 898	60 000
S:a bundet eget kapital	308 469	30 000	-40 898	319 367
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 268 314	-30 000	34 395	-1 272 710
Årets resultat	-29 198	-29 198	6 503	-6 503
S:a ansamlad förlust	-1 297 512	-59 198	40 898	-1 279 212
S:a eget kapital	-989 043	-29 198	0	-959 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 198
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 238 315
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
summa balanserat resultat	-1 297 513

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

33 125
-1 264 388

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	404 352	404 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 065	1 030
Summa rörelseintäkter		405 417	405 382
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-266 238	-246 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 345	-55 903
Personalkostnader	Not 6	0	-1 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-44 886	-44 886
Summa rörelsekostnader		-365 468	-348 958
RÖRELSERESULTAT		39 949	56 424
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 146	-62 927
Summa finansiella poster		-69 146	-62 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-29 198	-6 503
ÅRETS RESULTAT		-29 198	-6 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	1 773 883	1 815 331
Inventarier	Not 9	3 438	6 876
Summa materiella anläggningstillgångar		1 777 321	1 822 207
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 777 321	1 822 207
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	141 102	161 139
Summa kortfristiga fordringar		141 102	161 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		141 102	161 139
SUMMA TILLGÅNGAR		1 918 423	1 983 346

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 368	259 368
Fond för yttre underhåll	Not 11	49 102	60 000
Summa bundet eget kapital		308 469	319 367
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 268 314	-1 272 710
Årets resultat		-29 198	-6 503
Summa fritt eget kapital		-1 297 512	-1 279 212
SUMMA EGET KAPITAL		-989 043	-959 845
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 796 264	2 835 608
Summa långfristiga skulder		2 796 264	2 835 608
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 344	39 344
Leverantörsskulder		18 914	19 344
Skatteskulder		2 111	1 487
Övriga skulder		120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	50 713	47 408
Summa kortfristiga skulder		111 202	107 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 918 423	1 983 346

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	35 år	35 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	397 749	397 749
Hyror parkering	6 600	6 600
Öresutjämning	3	3
	404 352	404 352

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 065	1 030
	1 065	1 030

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	12 185	12 150
	Städning enligt beställning	0	1 015
	Gård	0	7 898
	Förbrukningsmateriel	0	7 597
	Fordon	0	917
		12 185	29 577
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 783	0
	VVS	0	2 801
	Vattenskada	33 525	0
		35 308	2 801
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	16 743
	Fasad	33 125	0
	Fönster	0	24 155
		33 125	40 898
	Taxebundna kostnader		
	El	28 446	24 150
	Värme	70 099	68 959
	Vatten	20 898	19 375
	Sophämtning/renhållning	21 511	11 749
	Grovsopor	0	5 611
		140 954	129 844
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 918	13 927
	Markhyra/vägavgift/avgäld	12 600	12 600
		27 518	26 527
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 148	16 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	266 238	246 171

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	613
	Revisionsarvode extern revisor	14 031	14 164
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	0	287
	Förvaltningsarvode	37 960	37 380
	Administration	1 610	1 250
	Korttidsinventarier	0	4 638
	Konsultarvode	0	1 015
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-3 850
		54 345	55 903

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	1 998
		0	1 998
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	29 368	29 368
	Förbättringar	12 080	12 080
	Inventarier	3 438	3 438
		44 886	44 886
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 149 659	2 149 659
	Utgående anskaffningsvärde	2 149 659	2 149 659
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-334 328	-292 880
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 448	-41 448
	Utgående avskrivning enligt plan	-375 776	-334 328
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 773 883	1 815 331
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	994 000	994 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 127 000	4 127 000
	Taxeringsvärde mark	1 836 000	1 836 000
		5 963 000	5 963 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 963 000	5 963 000
		5 963 000	5 963 000

Not 9		2020-12-31	2019-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		17 190	17 190
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		17 190	17 190
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-10 314	-6 876
Årets avskrivningar enligt plan		-3 438	-3 438
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-13 752	-10 314
Redovisat restvärde vid årets slut		3 438	6 876

Not 10		2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		7 293	7 173
Klientmedel hos SBC		133 809	152 948
Fordringar		0	1 018
		141 102	161 139

Not 11		2020-12-31	2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		60 000	30 000
Reservering enligt stadgar		30 000	30 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-40 898	0
Vid årets slut		49 102	60 000

Not 12				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	2,500 %	1 476 000	1 482 000	2021-03-18
Handelsbanken	1,880 %	186 210	190 670	2022-09-30
Handelsbanken	2,500 %	299 200	308 000	2021-01-05
Handelsbanken	2,500 %	304 800	312 800	2021-01-07
Handelsbanken	2,500 %	388 552	392 824	2021-03-04
Handelsbanken	2,500 %	180 846	188 658	2021-03-09
Summa skulder till kreditinstitut		2 835 608	2 874 952	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 344	-39 344	
		2 796 264	2 835 608	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 638 888 kr.

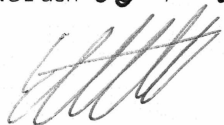
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 998 000	2 998 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning entreprenad	2 015	2 015
	Vatten	5 212	5 080
	Sophämtning	4 965	3 206
	Ränta	5 719	5 354
	Avgifter och hyror	32 802	31 753
		50 713	47 408

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fogning av grundmur utvändigt och byte av fönster i källaren 2021
	Renovera portdörrar 2021
	Ny belysning källare 2021

Styrelsens underskrifter

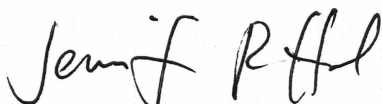
NOL den 08 / 03 2021



Emil Sebastian Lindberg Blohm
Ordförande

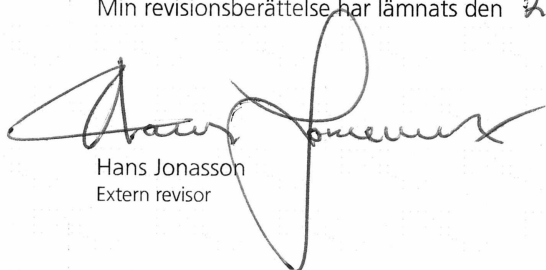


Johan Fredrik Persson
Ledamot



Jennifer Roffel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilan

Org.nr. 763500-0354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 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 revisionssed 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 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. Risker 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

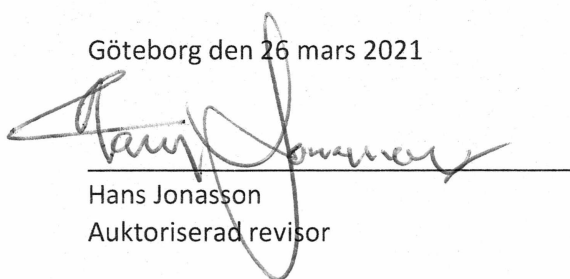
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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.

Göteborg den 26 mars 2021

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Hans Jonasson', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se