



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Vilan 7

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vilan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 7	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1901 och består av två flerbostadshus.

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 843 kvadratmeter, varav 2 571 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 272 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid	Period
Marcolin – Glasögon butik	82 kvm	3 år	2008-10-01 – 2023-09-30
Al Dente - tillverkning av Italiensk delikatesser	116 kvm	3 år	2015-12-01 – 2025-02-28
Källarförråd	9 kvm	8 år	2015-12-01 – tillsvidare
Kontor	32 kvm	3 år	2022-03-01 – 2025-02-28

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Hissrenovering	2022	Gatuhus
Stammspolning	2021	Gårds och gatuhus
Värmesystem underhåll	2021	Gårds och gatuhus
Fönsterrenovering	2020	Gatuhus
Trapphus renovering	2020	Gårds och gatuhus
Säkerhetsdörrar/Fastighetsboxar	2020	Gårds och gatuhus
Byte av inkommande vattenledning UC	2020	Gårds och gatuhus
Taksäkerheten	2019	Gårds och gatuhus
Fiberinstallation	2019	Gårds och gatuhus
Nya tvättmaskiner	2017	Två stycken nya tvättmaskiner
Renovering av portik	2014	Inlett under 2013. Färdigställs 2014
Entré/trapphus (gatuhus)	2011	Restaurering
Nya balkonger	2005 - 2006	2005: gatuhus/2006: gårdshus
Omputsning av fasad	2001 - 2002	Gårds och gatuhus
Omläggning av tak	2001 - 2002	Gårds och gatuhus
Nyinstallation hiss	2001	Gårdshus
Rörstambyte	1978/2001	1978: gatuhus badrum + köksstammar mot gata, 2001: gårdshus + gatuhus köksstammar mot gård
Elstambyte	1978/2001	1978: gatuhus, 2001: gårdshus

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem AB, Stockholms Stadsnät (fiber)
Ekonomisk förvaltning	HSB
Serviceavtal	HSB
Lägenhetsförteckning	HSB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Medelpriset var 122 277 SEK / kvm. Det är 53 medlemmar per 2022-12-31.

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

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kristina Uhrgård Perman	Ledamot	2022-01-01 – 2022-12-31
Monica Landers	Ledamot	2022-01-01 – 2022-12-31
Gordon Rose	Ledamot	2022-01-01 – 2022-12-31
Anna Block	Ledamot	2022-01-01 – 2022-12-31
Erik Linzander	Ledamot	2022-01-01 – 2022-12-31
Joakim Pops	Ledamot	2022-01-01 – 2022-12-31
Martin Norin	Ledamot	2022-06-14 – 2022-12-31
Marcus Eriksson	Suppleant	2022-06-14 – 2022-12-31
Folke Johnsen	Suppleant	2022-06-14 – 2022-12-31

Revisorer

Ola Trané

Borevision

Revisionsberättelse

Valberedning

Oscar Holmberg

Fredrik Perman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14 @ 17:00 – 19:30.

Väsentliga händelser under året

- Årets förlust uppgår -529 051 SEK att jämföra med -230 728 SEK i 2021. Vilket var i linje med våra förväntningar och planering.
- Resultatförändringen beror på ökade kostnader för fastighetskötsel, reparationer, uppvärmning och el under 2022.
- Utfört underhåll 2022:
 - Hiss (~611 000 SEK)
 - Förberedande arbete med fuktskadan i hyreslokal i gatuhuset (Marcolin). (~230 000 SEK)
 - Förberedande arbete inför fönsterrenovering på våning fem i gatuhuset. (~60 000 SEK)
 - Lån räntekostnader (~140 000 SEK)
- Föreningens stadgar uppdaterade och registrerade hos Bolagsverket 2019-02-08 (tidigare 1999-07-07).

Flerårsöverikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	91	167	179	158	220
Skuldsättning, kr/kvm	4 121	4 121	4 121	4 121	4 121
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	8%
Energikostnad, kr/kvm	248	239	201	210	203
Driftskostnad, kr/kvm*	585	500	454	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	551	551	551	551	551
Totala intäkter, kr/kvm*	726	682	685	669	662

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	2 064	1 939	1 946	1 900	1 882
Resultat efter finansiella poster i tkr	-529	-231	-182	-60	-77
Soliditet %	65%	66%	65%	66%	66%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		2 063 873
Rörelsekostnader	-	2 448 856
Finansiella poster	-	144 068
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-529 051
Planerat underhåll	+	73 554
Avskrivningar och utrangeringar	+	712 923
Årets sparande		257 425
Årets sparande per kvm total yta		91

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 702 840	469 069	2 820 006	-3 169 123	-230 728
Reservering till fond 2021			410 500	-410 500	
lanspråktagande av fond 2021				0	
Balanserad i ny räkning				-230 728	230 728
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-529 051
Belopp vid årets slut	23 702 840	469 069	3 230 506	-3 810 350	-529 051

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 399 850
Årets resultat	-529 051
Reservering till underhållsfond	-410 500
lanspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-4 339 402

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 339 402
-------------------------	-------------------

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 063 873	1 939 253
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 588 970	-1 385 235
Övriga externa kostnader	Not 3	-73 410	-36 640
Planerat underhåll		-73 554	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-712 923	-704 773
Summa rörelsekostnader		<u>-2 448 856</u>	<u>-2 126 648</u>
Rörelseresultat		-384 983	-187 394
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	726	734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-144 794	-44 068
Summa finansiella poster		<u>-144 068</u>	<u>-43 333</u>
Årets resultat		-529 051	-230 728

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	34 567 587	34 669 260
Pågående nyanläggningar	Not 7	<u>293 268</u>	<u>0</u>
		34 860 855	34 669 260
Summa anläggningstillgångar		<u>34 860 855</u>	<u>34 669 260</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		712 520	1 212 032
Övriga fordringar	Not 8	0	836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>93 351</u>	<u>116 379</u>
		805 871	1 329 247
Summa omsättningstillgångar		<u>805 871</u>	<u>1 329 247</u>
Summa tillgångar		<u>35 666 726</u>	<u>35 998 507</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 702 840	23 702 840
Upplåtelseavgifter	469 069	469 069
Yttre underhållsfond	3 230 506	2 820 006
	<u>27 402 415</u>	<u>26 991 915</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 810 350	-3 169 123
Årets resultat	-529 051	-230 728
	<u>-4 339 401</u>	<u>-3 399 850</u>
Summa eget kapital	<u>23 063 014</u>	<u>23 592 065</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>2 763 400</u>
	0	2 763 400
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 11 717 152	8 953 752
Leverantörsskulder	140 156	69 651
Skatteskulder	217 612	206 332
Övriga skulder	Not 12 132 228	132 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>396 564</u>	<u>281 198</u>
	<u>12 603 712</u>	<u>9 643 043</u>
Summa skulder	12 603 712	12 406 443
Summa eget kapital och skulder	<u>35 666 726</u>	<u>35 998 507</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-529 051	-230 728
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	712 923	704 773
Kassaflöde från löpande verksamhet	183 871	474 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 865	-2 363
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	197 270	-465 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	405 006	6 550
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-904 518	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-904 518	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-499 512	6 550
Likvida medel vid årets början	1 212 032	1 205 482
Likvida medel vid årets slut	712 520	1 212 032

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 415 844	1 415 844
Hyror	610 625	579 267
Bredband	43 164	43 164
Övriga intäkter	37 232	43 970
Bruttoomsättning	<u>2 106 865</u>	<u>2 082 245</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-42 992	-142 992
	2 063 873	1 939 253
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	222 552	138 176
Reparationer	246 981	162 746
El	123 980	85 866
Uppvärmning	512 064	531 808
Vatten	68 334	63 171
Sophämtning	43 077	46 749
Fastighetsförsäkring	63 223	58 075
Kabel-TV och bredband	79 575	75 174
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	113 936	103 676
Förvaltningsarvoden	95 978	103 150
Övriga driftkostnader	19 270	16 643
	<u>1 588 970</u>	<u>1 385 235</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 170	5 609
Administrationskostnader	26 628	17 906
Extern revision	13 625	13 125
Konsultkostnader	14 907	0
Tillsyns- och myndighetsavgifter	10 080	0
	<u>73 410</u>	<u>36 640</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	487	452
Övriga ränteintäkter	239	282
	<u>726</u>	<u>734</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 463	41 292
Övriga räntekostnader	2 331	2 776
	<u>144 794</u>	<u>44 068</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 6 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	27 476 117	27 476 117			
Anskaffningsvärde mark	14 926 909	14 926 909			
Årets investeringar	611 250	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 014 276	42 403 026			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-7 733 766	-7 028 994			
Årets avskrivningar	-712 923	-704 773			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 446 689	-7 733 766			
Utgående bokfört värde	34 567 587	34 669 260			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 600 000	40 200 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 016 000	2 305 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	69 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 213 000	3 102 000			
Summa taxeringsvärde	136 829 000	114 607 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investeringar	293 268	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	293 268	0			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	836			
	0	836			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	93 351	116 379			
	93 351	116 379			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	21182079	3,37%	2023-03-15	2 763 438	0
SEB	31028582	3,80%	2024-01-28	6 190 314	0
SEB	31032334	3,37%	2023-03-15	2 763 400	0
				11 717 152	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 717 152
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				21 030 000	21 030 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	11 717 152	11 717 152
	11 717 152	11 717 152
Not 12 Övriga skulder		
Depositioner	132 110	132 110
Skattekonto	118	0
	132 228	132 110
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 069	2 338
Förutbetalda hyror och avgifter	162 812	142 545
Övriga upplupna kostnader	222 683	136 315
	396 564	281 198

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

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Block

.....
Erik Linzander

.....
Gordon Rose

.....
Joakim Pops

.....
Kristina Uhrgård Perman

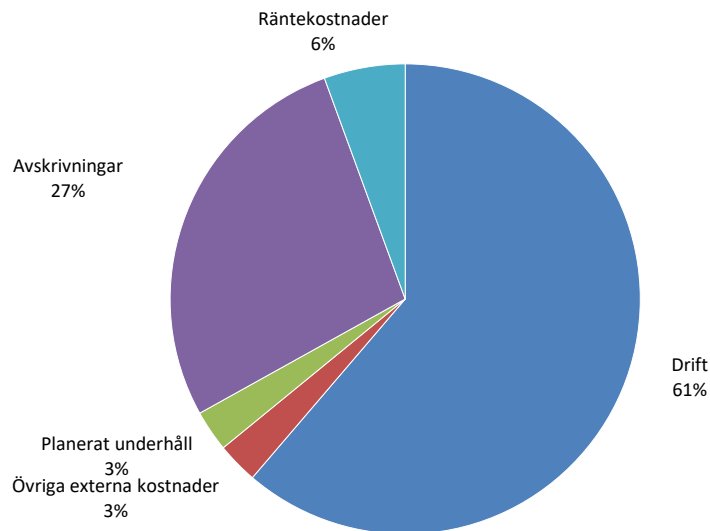
.....
Martin Norin

.....
Monica Landers

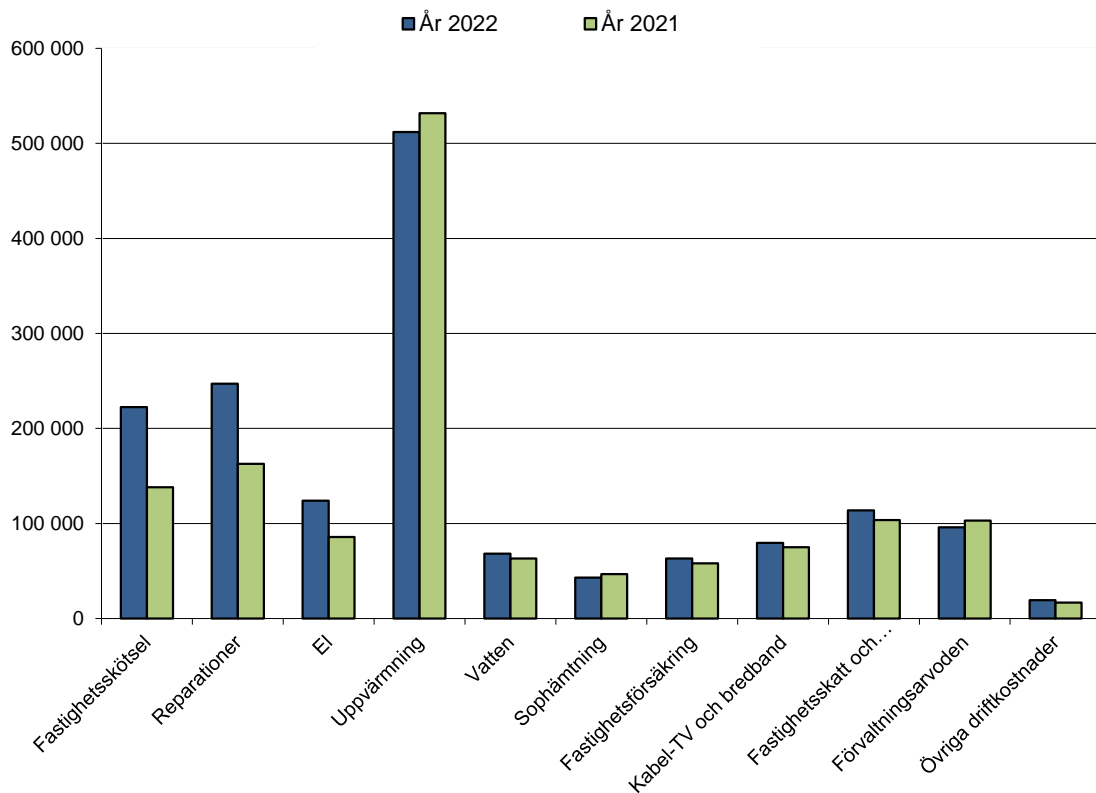
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ola Trané
Av föreningen vald revisor
BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. 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.

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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA UHRGÅRD PERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:18:17



MARTIN NORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 16:48:20



ANNA BLOCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 12:31:33



JOAKIM POPS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 12:42:57



GORDON ROSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:12:12



ERIK LINZANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:58:47



MONICA LANDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 17:08:56



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:24:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 09:25:30

