

Årsredovisning 2023

Brf Vilan 10

769506-6096



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilan 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-23. Stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 10	2008	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB och inkluderar ansvarsförsäkring till styrelsen, Anticimex fullservicetillägg, husbocksförsäkring samt Anticimex Trygghetspaket. OBS! Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 214 kvm och 7 lokaler om 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 2655 kvm.

Styrelsens sammansättning

Taina Salo	Ordförande
Daniel Mohall	Styrelseledamot
Erika Brito Danielsson	Styrelseledamot
Eva Argus	Styrelseledamot

Valberedning

Ia Appelberg och Petra Bjurevad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Åsheim Revisor Allians Revison

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av en del av ett stamrör i hörnlokalen
Modernisering av sophantering på Frejgatan 16
Underhåll av hissen/Roslagsgatan 27
Installation av fungerande ventilation i sk. 'skyddsrum' i källaren
Målning och tapetsering i en hyreslägenhet
- 2022-2023** ● Byte av elfördelning i Elcentralen samt byte av alla elmätare till nya
- 2009-2023** ● En komplett lista för gjorda underhåll under dessa år finns tillgänglig hos styrelsen
- 1998** ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Modernisering av sophantering på Roslagsgatan 27
Systemunderhåll/takvärmeslingor
OVK
Sotning
Målning av fönsterbågar längst ner i innergården
- 2024-2025** ● Alla lysrör i källare och vind byts ut till led
- 2025** ● Fuktbesiktning i alla lägenheter och lokaler (ingår i föreningens försäkring)
- 2025-2026** ● Byte av värmecentral - Fjärrvärme/ byte termostatventiler och injustering av värmesystem
Besiktning/filmning av stamrör

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme och El	Fortum/Ellevio
Serviceavtal (t.om. 2024-06-30)	St Eriks Hiss
Bredband,Telefoni,Kabel-tv (t.o.m. 2025-06-30)	Tele 2
Nycklar och Lås (Tillsvidare)	Låscentrum Surbrunn AB
Fiberkabelnät (t.o.m. 2032-12-31)	Ab Stokab
Serviceavtal (t.o.m. 2024-06-30)	Söderkyl Ab/Electrolux
Städning (Tillsvidare)	Atlas&Bore Ab

Hyrning av Entrémattor (Tillsvidare)	Initial Mattor
Snö/taskottning (Tillsvidare)	WM Tak Ab
Brandskyddsansvar (t.o.m. 2025-01-25)	Brandsäkra Ab
Sophämtning (Tillsvidare)	Stockholm Stad/SVOA

Övrig verksamhetsinformation

E-postadress till styrelsen: styrelsen@vilan10.se

Hemsidan; www.vilan10.se (Hemsidan är 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 alla uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens tre lån förföll under sommaren 2023 - i samband med detta amorterades ett av dessa lån med 500 000 kr. Därefter har dessa två lån bundits med 3 månaders löptid i taget tillsvidare. Det tredje lånet (5 899 495,00 kr) är bundet med 0,82% ränta t.o.m. 2026-06-30.

Utöver högre räntor har även energipriser stigit mer än förväntat under det senaste året. Styrelsen följer noga utvecklingen av det ekonomiska läget i föreningen för att kunna planera och prioritera kommande större underhåll och renoveringar i fastigheten.

Förändringar i avtal

Inga ändringar i avtal har skett under år 2023.

Övriga uppgifter

- Nycklar till porten kan enbart beställas via styrelsen.
- Hyreshöjning till lokalhyresgästerna regleras med årlig index-tal, ingen höjning från föreningens sida har skett utöver detta.
- Styrelsearvoden har utbetalats med 166 343 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 3,5 x basbelopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

EB
TS
BN
TW

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 782 002	2 660 123	2 486 393	2 454 364
Resultat efter fin. poster	-289 758	-158 294	-755 646	75 392
Soliditet (%)	83	82	83	82
Yttre fond	963 448	977 731	990 962	662 762
Taxeringsvärde	132 800 000	132 800 000	109 400 000	109 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	562	562	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	40,8	43,0	43,5	45,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 090	6 336	6 512	6 770
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 670	4 859	4 994	5 188
Sparande per kvm totalyta, kr	308	289	255	220
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	34	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	149	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	210	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,12	1,29	1,78
Räntekänslighet (%)	10,84	11,28	11,59	12,05

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplösning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet är främst hänförligt till avskrivningar.

Det negativa kassaflödet beror även på att föreningen under året har amorterat föreningens lån med en halv milj. - vilket i sin tur leder till minskade räntekostnader framöver.

Därutöver har ett större underhåll/en ombyggnation utförts betr. sophanteringsystemet för ca 600 Tkr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	977 731	-	-14 283	963 448
Balanserat resultat	-5 769 715	-158 294	14 283	-5 913 726
Årets resultat	-158 294	158 294	-289 758	-289 758
Eget kapital	64 313 500	0	-289 758	64 023 742

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 913 726
Årets resultat	-289 758
Totalt	-6 203 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	398 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-597 914
Balanseras i ny räkning	-6 003 970
	-6 203 484

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 782 002	2 660 123
Övriga rörelseintäkter	3	24 132	-2
Summa rörelseintäkter		2 806 134	2 660 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 966 260	-1 763 912
Övriga externa kostnader	9	-186 981	-190 424
Personalkostnader	10	-208 237	-212 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 812	-512 292
Summa rörelsekostnader		-2 871 290	-2 679 452
RÖRELSERESULTAT		-65 156	-19 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 657	7 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-250 259	-145 975
Summa finansiella poster		-224 601	-138 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 758	-158 294
ÅRETS RESULTAT		-289 758	-158 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	75 903 562	76 408 366
Maskiner och inventarier	13	0	5 008
Summa materiella anläggningstillgångar		75 903 562	76 413 373
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 903 562	76 413 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 795	46 631
Övriga fordringar	14	581 167	903 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	111 817	112 874
Summa kortfristiga fordringar		736 779	1 062 562
Kassa och bank			
Kassa och bank		954 237	929 832
Summa kassa och bank		954 237	929 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 691 016	1 992 395
SUMMA TILLGÅNGAR		77 594 578	78 405 768



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		963 448	977 731
Summa bundet eget kapital		70 227 226	70 241 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 913 726	-5 769 715
Årets resultat		-289 758	-158 294
Summa fritt eget kapital		-6 203 484	-5 928 009
SUMMA EGET KAPITAL		64 023 742	64 313 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 899 495	5 899 495
Övriga långfristiga skulder		405 618	400 618
Summa långfristiga skulder		6 305 113	6 300 113
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		107 250	276 497
Skatteskulder		19 129	15 718
Övriga kortfristiga skulder		123 573	81 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	515 771	418 768
Summa kortfristiga skulder		7 265 723	7 792 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 594 578	78 405 768

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-65 156	-19 331
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	509 812	512 292
	444 655	492 961
Erhållen ränta	25 657	7 012
Erlagd ränta	-171 615	-145 810
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 698	354 163
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 664	29 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105 076	211 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 286	595 139
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-359 000
Depositioner	5 000	23 306
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-495 000	-335 694
ÅRETS KASSAFLÖDE	-297 714	259 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 827 834	1 568 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 530 120	1 827 834

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 039 188	1 039 188
Övriga årsavgifter	1 805	1 728
Hysesintäkter, bostäder	314 612	301 042
Hysesintäkter, lokaler	1 310 809	1 201 156
Kabel-TV/Bredband	104 748	104 748
Övriga intäkter	10 840	12 261
Summa	2 782 002	2 660 123

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	7	-2
Elprisstöd	15 225	0
Försäkringsersättning	8 900	0
Summa	24 132	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	41 160	38 986
Städning	52 234	63 108
Besiktning och service	48 594	124 925
Snöskottning	1 933	7 739
Summa	143 921	234 758

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	15 099	50 645
Bostäder	17 560	7 899
Tvättstuga	3 080	0
Källarutrymmen	4 137	0
Dörrar och lås/porttele	28 652	0
El	1 567	33 550
Hissar	82 957	19 235
Tak	13 471	0
Summa	166 523	111 329

Handwritten signature and initials:
EB
BEN
DIN

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	11 133
Lokaler	0	99 934
Soprum/miljöanläggning	597 914	0
El	0	149 358
Fasader	0	152 258
Summa	597 914	412 683

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	69 838	89 124
Uppvärmning	442 098	395 530
Vatten	75 568	72 186
Sophämtning	89 444	78 458
Summa	676 948	635 298

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 415	41 019
Kabel-TV	113 448	109 836
Bredband	19 596	19 596
Övrigt	1 813	0
Fastighetsskatt	202 683	199 393
Summa	380 955	369 844

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	46 140	78 927
Förbrukningsmaterial	11 024	429
Juridiska kostnader	0	3 000
Revisionsarvoden	26 797	24 168
Ekonomisk förvaltning	94 320	83 901
Konsultkostnader	8 700	0
Summa	186 981	190 424

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	166 343	169 050
Sociala avgifter	41 894	43 774
Summa	208 237	212 824

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	250 200	145 975
Övriga räntekostnader	59	0
Summa	250 259	145 975

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 212 952	82 212 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 212 952	82 212 952
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 804 586	-5 299 782
Årets avskrivning	-504 804	-504 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 309 390	-5 804 586
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 903 562	76 408 366
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 692 664</i>	<i>32 692 664</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 800 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	132 800 000	132 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 921	74 921
Utgående anskaffningsvärde	74 921	74 921
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-69 913	-62 425
Avskrivningar	-5 008	-7 488
Utgående avskrivning	-74 921	-69 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	5 008

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 284	5 190
Övriga fordringar	0	-135
Nabo Klientmedelskonto	574 860	425 173
Borgo	1 023	472 829
Summa	581 167	903 057

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 904	4 883
Fastighetskötsel	10 810	10 148
Försäkringspremier	33 744	32 165
Kabel-TV	29 343	28 351
Räntor	0	8 848
Bredband	4 899	4 899
Förvaltning	25 117	23 580
Summa	111 817	112 874

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	5,10 %	2 800 000	3 300 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,82 %	5 899 495	5 899 495
Stadshypotek	2024-01-02	4,81 %	3 700 000	3 700 000
Summa			12 399 495	12 899 495
Varav kortfristig del			6 500 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 399 495 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 278	16 499
El	9 921	15 632
Uppvärmning	64 651	60 038
Utgiftsräntor	127 321	48 677
Vatten	14 853	13 373
Löner	6 011	0
Förutbetalda avgifter/hyror	255 737	247 550
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	515 771	418 768

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fr.om. april 2024 har föreningens lån på 3 700 000 kr bundits med två års bindningstid med en ränta om 3,54% samt lånet på 2 800 000 kr löper på med 90 dagar tillsvidare. Enligt överenskommelsen med Hyresgästföreningen blev hyreshöjningen för föreningens kvarvarande hyresgäster 5,55% fr.o.m 1 april 2024.

Underskrifter

Stockholm 2024-05-03

Ort och datum

Taina Salo

Taina Salo
Ordförande

Daniel Mohall

Daniel Mohall
Styrelseledamot

Erika Brito

Erika Brito Danielsson
Styrelseledamot

Eva Argus

Eva Argus
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03

Peter Åsheim

Peter Åsheim
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 2023.

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 2023-12-31 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 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 revisionssed 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. 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 2023 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 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 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.

Järfälla 2024-05-03



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor