

Årsredovisning 2023

Brf Vilunda-Borgen

769617-2845



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 kommit 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 Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

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

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

Fastigheterna benämns i denna text enl:

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

Huskropp B: Centralv. 14.

Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 206 bostadsrätter om totalt 11 121 kvm och 44 lokaler om 2 185 kvm. I föreningen finns 73 parkeringsplatser och 9 garage.

Lägenhetsfördelning

81 st 1 rum och kök

89 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Monica Birgitta Öhrn	Ordförande
Maude Lilly Monica Järefjord	Styrelseledamot
Per Torsten Bergstedt	Styrelseledamot
Pernilla Carlén	Styrelseledamot
Antonio Espinoza	Styrelsesuppleant
Mulhim al Smmadi	Styrelsesuppleant
Klara Hörmark	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG

Valberedning

Valberedningen består av Sebastian Löfgren, Steve Heffer samt Klara Hörmark

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Bytt takfläkt på Centralvägen 12
Relinat avloppsstammen på Centralvägen 6C
Bytt avloppsrör i källaren på Genvägen
Renoverat alla entrétak
Nya hängrännor
Målning utav alla ytterdörrar till förråden samt cykelrummen
- 2021-2022** ● Utbyte fläktaggregat TA3/FA3 och TA4/FA4 sen påbörjades bytet av resterande 5 fläktaggregaten pga akuta frysskador på värmebatterier och blev helt klart mars/april -22
- 2021** ● Rep./byte armaturer i kryppgrund under portalen.
Stamspolning hela området.
Byte avlopp i Finspångsvägens lokaler i undertak.
Filmning och Högtrycksspolning stuprör, dagvattenledning och dränering runt hela huset på Finspångsvägen. Spolades och sögs ur pga stopp.
OVK gjordes i alla Hyreslokaler och Restauranger
Montering fågelsträmmor, falkar och fågelband under tak. Inköpt ytterligare några till för nästa år.
Rep./byte armaturer i kryppgrund under portalen

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning MH Drift

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparations- och underhållskostnader är fjärrvärmens samt räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde

Under 2023 lades ett lån om och det var lån 15-344169-649035, det lades om i oktober med rörlig ränta tills vidare. Vi valde också att byta bank från Nordea till Handelsbanken, i samband med bytet skapades 3 placeringskonton för att få en bättre avkastning på sparräntan.

Avgifterna höjdes med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 256 st. Tillkommande medlemmar under året var 40 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 263 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 927 021	12 037 514	11 857 370	11 609 914
Resultat efter fin. poster	905 846	-3 719 413	-58 768	2 050 535
Soliditet (%)	52	51	52	51
Yttre fond	825 011	5 364 059	4 020 059	3 720 059
Taxeringsvärde	200 015 000	200 015 000	161 371 000	161 371 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	694	689	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,3	59,6	60,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 488	8 609	8 647	8 778
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 587	6 618	6 647	6 672
Sparande per kvm totalyta, kr	168	156	154	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	49	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	146	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	47	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	242	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,15	0,89	0,93
Räntekänslighet (%)	11,44	12,40	12,56	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	83 900 291	-	806 975	84 707 266
Upplåtelseavgifter	19 975 819	-	2 173 025	22 148 844
Fond, yttre underhåll	5 364 059	-	-4 539 048	825 011
Balanserat resultat	-10 079 435	-3 719 413	4 539 048	-9 259 800
Årets resultat	-3 719 413	3 719 413	905 846	905 846
Eget kapital	95 441 321	0	3 885 846	99 327 167

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 259 800
Årets resultat	905 846
Totalt	-8 353 953

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-516 792
Balanseras i ny räkning	-8 287 161
	-8 353 953

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	2		
Nettoomsättning		12 927 021	12 037 514
Övriga rörelseintäkter		144 221	6
Summa rörelseintäkter		13 071 242	12 037 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-8 882 822	-13 097 229
Övriga externa kostnader	7	-624 182	-473 202
Personalkostnader	8	-342 717	-342 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-831 576	-834 195
Summa rörelsekostnader		-10 681 298	-14 747 344
RÖRELSERESULTAT		2 389 944	-2 709 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146 929	17 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 631 027	-1 026 675
Summa finansiella poster		-1 484 098	-1 009 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		905 846	-3 719 413
ÅRETS RESULTAT		905 846	-3 719 413

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	170 734 455	171 548 163
Maskiner och inventarier	11	22 376	40 244
Summa materiella anläggningstillgångar		170 756 831	171 588 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 756 831	171 588 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		368 638	127 665
Övriga fordringar	12	44 058	42 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	329 919	337 719
Summa kortfristiga fordringar		742 615	508 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 338 775	15 046 537
Summa kassa och bank		19 338 775	15 046 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		20 081 390	15 554 738
SUMMA TILLGÅNGAR		190 838 221	187 143 145

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 856 110	103 876 110
Fond för yttre underhåll		825 011	5 364 059
Summa bundet eget kapital		107 681 121	109 240 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 259 800	-10 079 435
Årets resultat		905 846	-3 719 413
Summa fritt eget kapital		-8 353 953	-13 798 848
SUMMA EGET KAPITAL		99 327 167	95 441 321
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	25 156 751	69 329 921
Övriga långfristiga skulder		52 500	52 500
Summa långfristiga skulder		25 209 251	69 382 421
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		63 488 334	19 725 557
Leverantörsskulder		638 206	640 499
Skatteskulder		45 616	30 146
Övriga kortfristiga skulder		185 331	166 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 944 316	1 757 038
Summa kortfristiga skulder		66 301 802	22 319 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 838 221	187 143 145

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 389 944	-2 709 825
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	831 576	834 195
	3 221 520	-1 875 630
Erhållen ränta	146 929	17 087
Erlagd ränta	-1 512 254	-927 653
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 856 195	-2 786 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-242 729	-17 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	109 164	404 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 722 630	-2 399 679
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 980 000	0
Upptagna lån	0	20 675 000
Amortering av lån	-410 393	-21 065 557
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 569 607	-390 557
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 292 237	-2 790 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 046 537	17 836 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	19 338 775	15 046 537

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 752 604	7 179 463
Hysesintäkter, bostäder	875 288	934 236
Hysesintäkter, lokaler	3 825 015	3 454 308
Hysesintäkter, p-platser	350 494	346 572
Övriga intäkter	267 841	122 941
Summa	13 071 242	12 037 520

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	676 863	743 067
Besiktning och service	49 004	235 265
Städning	146 885	247 948
Trädgårdsarbete	168 719	193 251
Snöskottning	283 536	247 989
Summa	1 325 006	1 667 519

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	1 766 194	1 169 642
Försäkringsskador	155 129	387 924
Underhåll	516 792	4 989 048
Summa	2 438 115	6 546 614

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	621 994	656 499
Uppvärmning	2 290 493	1 959 737
Vatten	642 525	637 888
Sophämtning	501 134	600 370
Summa	4 056 146	3 854 495

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	191 763	181 047
Kabel-TV/Bredband	300 673	291 905
Fastighetsskatt	571 119	555 649
Summa	1 063 555	1 028 601

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	210 328	123 975
Förbrukningsmaterial	50 401	13 234
Juridiska kostnader	7 500	0
Revisionsarvoden	30 444	24 239
Ekonomisk förvaltning	301 717	283 326
Konsultkostnader	23 791	28 428
Summa	624 182	473 202

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	300 000	300 000
Sociala avgifter	42 717	42 719
Summa	342 717	342 719

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 630 646	1 026 204
Övriga räntekostnader	381	471
Summa	1 631 027	1 026 675

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 219 119	182 219 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 670 956	-9 857 248
Årets avskrivning	-813 708	-813 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 484 664	-10 670 956
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 734 455	171 548 163
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 398 764</i>	<i>32 398 764</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 739 000	146 739 000
Taxeringsvärde mark	53 276 000	53 276 000
Summa	200 015 000	200 015 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 314	279 314
Utgående anskaffningsvärde	279 314	279 314
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-239 070	-218 583
Avskrivningar	-17 868	-20 487
Utgående avskrivning	-256 938	-239 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 376	40 244

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 638	42 577
Övriga fordringar	420	240
Summa	44 058	42 817

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 927	38 505
Försäkringspremier	153 534	140 586
Kabel-TV/Bredband	76 360	75 119
Räntor	0	8 315
Förvaltning	76 098	75 194
Summa	329 919	337 719

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-04-16	1,98 %	23 778 334	24 038 727
Stadshypotek AB	2024-01-30	4,73 %	19 185 000	19 185 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,66 %	25 156 751	25 156 751
Stadshypotek AB	2024-12-01	3,70 %	20 525 000	20 675 000
Summa			88 645 085	89 055 478
Varav kortfristig del			63 488 334	19 725 557

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 692 300 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	63 169	122 015
Uppvärmning	346 349	311 126
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Utgiftsräntor	275 041	164 583
Sophämtning	27 989	945
Förutbetalda avgifter/hyror	1 207 768	1 134 369
Summa	1 944 316	1 757 038

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
Varav nyttjade pantbrev	106 945 000	106 945 000
Summa	118 000 000	118 000 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Monica Birgitta Öhrn
Ordförande

Maude Lilly Monica Järefjord
Styrelseledamot

Per Torsten Bergstedt
Styrelseledamot

Pernilla Carlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Katrine Elbra, KPMG AB
Godkänd revisor





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 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 31 december 2023 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. 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuse-rar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdel-ser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går ige-nom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om an-svarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag grans-kat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

DocuSigned by:

Katrine Elbra

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor