

2023  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
Vilunda Allé





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vilunda Allé med säte i Upplands Väsby org.nr. 769614-8621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilunda 12:2	2008-01-01	2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4341
42	p-platser	0
6	garageplatser	72
<b>Totalt 107 objekt</b>		<b>4413</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 33 st 3 rok, 13 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Erik Valldor	Ordförande
Inger Hultgren	Vice Ordförande
Peter Hagström	Ledamot
Stefan Hultgren	Ledamot
Christina Norlin Mistander	Ledamot
Christer Krokbäck	Suppleant
Stellan Söderman	Suppleant
Angela Valenti	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erik Valldor och Inger Hultgren.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Monica Andersson (sammankallande) och Eila Sandén, valda vid föreningsstämman.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

HSB Boservice i UpplandAB- Ekonomisk förvaltning  
HSB Norra Storstockholm- Teknisk- och Fastighetsförvaltning  
Eon- Elavtal, el och nät  
Stockholm Exergi- Fjärrvärme  
Lövhagen Mark & Trädgård AB- Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll  
Upplands Väsby kommun- Avfallshantering  
Elevate AB- Hissar  
Ownit Broadband AB- Bredband och TV  
Klottrets fiende nr 1 AB- Klotter  
Brandfokus AB- Service av rökluckor  
Smart Trappstädning AB- Trappstäd  
Brandkontoret - Fastighetsförsäkringar

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som sträcker sig fram till 2047 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-25.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 412 798 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 189 005 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft ökade rörelse- samt räntekostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 691 013 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 130 230 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

### Uppllysning vid förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna uppllysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen ta nytt banklån alternativt höja årsavgifterna.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022

Installation av 32 st.laddstolpar.

Taktillsyn.

Tvätt och målning av undersida balkong.

Radonmätning.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Utöver planerat underhåll enligt underhållsplanen så behöver föreningen uppgradera nödtelefonerna i hissarna samt byta lysrören till LED-belysning. Planerat att ske under hösten för cirka 60 000 kr.

Dessutom har det varit mycket stök med hissarna under året. Enligt föreningen verkar det som att det har blivit ordning med detta efter de åtgärder Elevate har gjort.

Rökluckor årlig service 7 800 kr.

Från och med 1 januari 2024 tar kommunen över ansvaret förpacknings återvinningen. De har upphandlat med L.L bolagen att ta hand om föreningens förpackningar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	99	252	290	308	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 713	4 907	5 137	5 367	5 621
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 792	4 908	5 137	5 367	5 529
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	199	203	197	173	169
Årsavgifter, kr/kvm	751	708	698	698	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	90	88	90
Totala intäkter, kr/kvm	802	791	779	789	779
Nettoomsättning, tkr	3 522	3 433	3 364	3 427	3 375
Resultat efter finansiella poster, tkr	-413	157	288	529	228
Soliditet, %	81	81	80	79	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

\* Från 2023 ingår garageytan på 72 kvm samt Internetuppkoppling i nyckeltalen tillsammans med årsavgiften, då det aviseras samtliga medlemmar.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	86 330 000	0	0	86 330 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 409 634	0	281 379	3 691 013
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>89 739 634</b>	<b>0</b>	<b>281 379</b>	<b>90 021 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 726 585	156 597	-281 379	1 601 803
Årets resultat, kr	156 597	-156 597	-412 798	-412 798
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 883 182</b>	<b>0</b>	<b>-694 177</b>	<b>1 189 005</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>91 622 816</b>	<b>0</b>	<b>-412 798</b>	<b>91 210 018</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 367 000 kr samt ianspråktagande skett med 85 621 kr.  
(367 000-85 621= 281 379)

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 601 803
Årets resultat, kr	-412 798
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 189 005</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-130 230
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 058 775</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 521 839	3 433 140
Övriga rörelseintäkter	3	18 481	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 540 320	3 433 140
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 089 780	-2 008 883
Övriga externa kostnader	5	-20 796	-17 742
Personalkostnader och arvoden	6	-163 423	-144 978
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-849 905	-849 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 123 904	-3 021 508
<b>Rörelseresultat</b>		416 416	411 632
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 917	2 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 131	-257 672
<b>Summa finansiella poster</b>		-829 214	-255 035
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-412 798	156 597
<b>Resultat före skatt</b>		-412 798	156 597
<b>Årets resultat</b>		-412 798	156 597



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	110 848 919	111 657 836
Inventarier, verktyg och installationer	9	122 964	163 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 971 883</b>	<b>111 821 788</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 971 883</b>	<b>111 821 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		40	900
Övriga fordringar	10	705 971	532 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	161 455	347 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>867 466</b>	<b>880 349</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och Bank	12	1 049 209	911 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 049 209</b>	<b>911 421</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 916 675</b>	<b>1 791 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 888 558</b>	<b>113 613 558</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		3 691 013	3 409 634
Summa bundet eget kapital		90 021 013	89 739 634
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 601 803	1 726 585
Årets resultat		-412 798	156 597
Summa fritt eget kapital		1 189 005	1 883 182
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 210 018</b>	<b>91 622 816</b>
 <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	20 800 000	21 300 000
Leverantörsskulder		287 809	172 058
Skatteskulder		21 245	14 041
Övriga skulder	14	6 580	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	562 906	503 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 678 540</b>	<b>21 990 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 888 558</b>	<b>113 613 558</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-412 798	156 597
Elstöd	-18 481	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	849 905	849 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	418 626	1 006 502
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	283 965	-368 765
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	187 798	-190 170
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	890 389	447 567
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-204 940
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-204 940
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-500 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	390 389	-757 373
Likvida medel vid årets början	1 337 533	2 094 907
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 727 923</u>	<u>1 337 533</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 104 år. Föreningen har laddstationer som inventarie som aktiverats med avskrivning på 5 år, varav det återstår 3 år.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 20 800 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### **Inkomstskatt**

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

#### **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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 119 700	3 073 356
Hysesintäkter garage	44 970	35 100
Hysesintäkter p-platser	154 975	158 700
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter**	141 600	141 600
Övriga intäkter*	60 594	24 384
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 521 839</b>	<b>3 433 140</b>

\* Intäkter från hyra laddstolpar samt den individuella mätningen som debiteras de som laddar sina el-bilar.

\*\*Avgift för internetuppkoppling tillkommer för medlemmarna på årsavgiften.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	18 481	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 481</b>	<b>0</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	216 778	202 741
Serviceavtal	45 321	90 299
Entreprenadstäd	70 185	68 371
Besiktningkostnader	7 313	7 063
Snörenhållning	128 697	101 011
Förbrukningsmaterial	0	3 024
Reparationer	163 655	107 011
Elavgifter	139 539	146 421
Uppvärmning	606 810	532 551
Vatten och avlopp*	133 353	201 415
Sophämtning*	166 569	91 373
Fastighetsförsäkringar	54 233	50 748
Kabel-TV, bredband m.m**	159 406	141 891
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	105 511	101 381
Administrativ förvaltning enligt avtal	74 475	71 833
Övriga externa tjänster, drift	16 489	4 955
Studie- och fritidsverksamhet	272	0
Övriga driftskostnader	1 174	1 174
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 089 780</b>	<b>1 923 262</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	0	61 321
Planerat underhåll ventilation	0	24 300
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>85 621</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 089 780</b>	<b>2 008 883</b>

\* Vattenfakturorna från kommunen har även haft avfallskostnader med på samma faktura, varför hela summan bokats på vattenkostnad under 2022. Har rättats upp 2023, varför skillnad mellan åren.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 023	1 199
Kontorsmaterial och liknande	0	814
Konsultarvoden	244	301
Revisionsarvode extern revisor	15 874	15 428
Övriga externa kostnader*	-345	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>20 796</b>	<b>17 742</b>

\*Förlust hyresfordring.

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	120 000	115 000
Övriga arvoden	10 000	5 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 423	24 978
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>163 423</b>	<b>144 978</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	37 632	2 530
Ränteintäkter från skattekonto	1 285	107
Räntekostnader	-868 131	-257 672
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-829 214</b>	<b>-255 035</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-9 007 164	-8 198 247
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>87 253 919</b>	<b>88 062 836</b>
Mark	23 595 000	23 595 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>110 848 919</b>	<b>111 657 836</b>
Taxeringsvärde byggnad	71 815 000	71 815 000
Taxeringsvärde mark	21 961 000	21 961 000

## Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	204 940	0
Årets anskaffning, laddstationer	0	204 940
Ingående avskrivningar på inventarier	-40 988	0
Årets avskrivning på inventarier	-40 988	-40 988
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 964</b>	<b>163 952</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	678 714 27 257	426 112 105 915
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>705 971</b>	<b>532 027</b>



**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	33 220	30 514
Kabel-TV avgifter m.m.	39 648	39 716
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	74 856	72 252
Övrigt upplupet och förutbetalt	13 731	204 940
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>161 455</b>	<b>347 422</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Swedbank	1 049 209	911 421
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 049 209</b>	<b>911 421</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	20 800 000	21 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 800 000</b>	<b>21 300 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	34 435 000	34 435 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 435 000</b>	<b>34 435 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
Swedbank	4,589	2024-02-28	8 100 000
Swedbank	4,589	2024-02-28	7 100 000
Swedbank	4,589	2024-02-28	5 600 000
Summa			20 800 000
Avgår lån för omförhandling 2024			-20 800 000
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 800 000

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	4 000	0
Avräkning sociala avgifter	2 080	0
Depositioner	500	500
Övriga kortfristiga skulder	0	300
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 580</b>	<b>800</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	0	6 836
Arvode revision	15 278	14 966
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	55 635	19 853
Elavgifter	16 061	29 668
Uppvärmningskostnader	92 020	83 047
Sophämningskostnader	0	2 362
Förutbetalda hyror och avgifter	296 416	290 020
Upplupna räntekostnader	87 496	57 091
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>562 906</b>	<b>503 843</b>

Upplands Väsby, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-\_\_\_\_\_

Erik Valldor

Peter Hagström

Inger Hultgren

Stefan Hultgren

Christina Norlin Mistander

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vilunda Allé, org.nr. 769614-8621

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda Allé 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 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.

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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilunda Allé för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

---

Upplands Väsby

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK VALLDOR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 20:28:11



**STEFAN HULTGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:00:25



**INGER HULTGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:27:36



**PETER HAGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:51:28



**CHRISTINA MISTANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 23:27:27



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:52:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:53:00

