

2024
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Vilunda Allé



kontakt.uppsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vilunda Allé med säte i Upplands Väsby org.nr. 769614-8621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby 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. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 341
42	p-platser	0
6	garageplatser	72
Totalt 107 objekt		4 413

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Valldor	Ordförande		
Peter Hagström	Ledamot		
Inger Hultgren	Ledamot		
Stefan Hultgren	Ledamot		
Christer Krokbäck	Ledamot		
Angela Valenti	Suppleant		
Stellan Söderman	Suppleant	2023-05-30	2024-06-02

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Birgitta Hansson samt Nasreen Ellahi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 554 579 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 504 197 kr.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan 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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 821 243 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Förslag till avsättning följer beslut från styrelsen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

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



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2024

Det är rensat bland buskar och träd för att hålla fyrfotavänner med lång svans borta.

Cykelrum och styrelserum är förstärkt med plåt nedertill av samma anledning.

Staketet är målat och renoverat.

Staketet mellan carport och fotbollsplan är återställt efter skadegörelse.

Nya kodlås på portarna på framsidan.

Från 2025-01-01 har vi bytt fastighetsförvaltare till SBC.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	68	99	252	290	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 676	4 713	4 907	5 137	5 367
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 676	4 792	4 908	5 137	5 367
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	230	199	203	197	173
Årsavgifter, kr/kvm	766	751	708	698	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	90	90	88
Totala intäkter, kr/kvm	820	802	791	779	789
Nettoomsättning, tkr	3 559	3 522	3 433	3 364	3 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	-413	157	288	529
Soliditet, %	81	81	81	80	79

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

- **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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 221 317 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 68 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en 2 % höjning av årsavgifterna från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 330 000	0	0	86 330 000
Underhållsfond, kr	3 691 013	0	130 230	3 821 243
S:a bundet eget kapital, kr	90 021 013	0	130 230	90 151 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 601 803	-412 798	-130 230	1 058 775
Årets resultat, kr	-412 798	412 798	-554 579	-554 579
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 189 005	0	-684 809	504 196
S:a eget kapital, kr	91 210 018	0	-554 579	90 655 439

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 230 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

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	1 058 775
Årets resultat, kr	-554 579
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	504 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	4 196

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 559 482	3 521 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 481
Summa Rörelseintäkter		3 559 482	3 540 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 232 466	-2 071 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 435	-38 731
Personalkostnader	Not 6	-153 462	-163 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-849 905	-849 905
Summa Rörelsekostnader		-3 263 268	-3 123 904
Rörelseresultat		296 214	416 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 139	38 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-879 932	-868 131
Summa Finansiella poster		-850 793	-829 214
Resultat efter finansiella poster		-554 579	-412 798
Resultat före skatt		-554 579	-412 798
Årets resultat		-554 579	-412 798



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	110 040 002	110 848 919
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	81 976	122 964
Summa Materiella anläggningstillgångar		110 121 978	110 971 883
Summa Anläggningstillgångar		110 121 978	110 971 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	0	40
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	743 780	705 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	116 850	161 455
Summa Kortfristiga fordringar		860 631	867 466

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	772 719	1 049 209
Summa Kassa och bank		772 719	1 049 209

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		111 755 328	112 888 558
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll	3 821 243	3 691 013
Summa Bundet eget kapital	90 151 243	90 021 013

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 058 775	1 601 803
Årets resultat	-554 579	-412 798
Summa Fritt eget kapital	504 197	1 189 005

Summa Eget kapital	90 655 440	91 210 018
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 300 000	20 800 000
Leverantörsskulder		273 737	287 809
Skatteskulder		18 155	21 245
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 184	6 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	503 812	562 906
Summa Kortfristiga skulder		21 099 888	21 678 540

Summa Skulder	21 099 888	21 678 540
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	111 755 328	112 888 558
--------------------------------	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	296 214	416 417
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	849 905	849 905
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	849 905	849 905
Erhållen ränta	29 139	38 917
Erlagd ränta	-909 519	-837 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 739	467 512
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	62 009	265 484
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-49 065	157 393
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	12 944	422 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 683	890 390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-221 317	390 390
Likvida medel vid årets början	1 727 923	1 337 533
Likvida medel vid årets slut	1 506 607	1 727 923



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 181 824	3 119 700
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	141 600	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	202 400	220 645
	Hyror förbrukningsbaserad	21 937	60 594
	Hyror informationsöverföring	0	141 600
	Hyror övrigt	14 800	0
	Övriga primära intäkter	1 421	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 563 982	3 542 539
	Hysesbortfall	-4 500	-20 700
	<i>Summa</i>	-4 500	-20 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 559 482	3 521 839

Utöver årsavgiften tillkommer internet samt individuellt mätbar debitering av el för medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	18 481
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	18 481

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-291 337	-339 597
	Snö och halk-bekämpning	-93 883	-128 697
	Reparationer	-302 754	-163 655
	El	-111 718	-139 540
	Uppvärmning	-675 349	-606 810
	Vatten	-210 878	-133 353
	Sophämtning	-142 824	-166 569
	Fastighetsförsäkring	-59 733	-54 233
	Kabel-TV och bredband	-159 473	-159 406
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-107 930	-105 511
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 588	-74 475
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 232 466	-2 071 845

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Kostnader för vatten och avfallshantering kommer på samma faktura och har fg. år bokats in mer på avfall och mindre på vatten än vad som skett innevarande år.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 199	-5 023
	Administrationskostnader	-704	345
	Extern revision	-16 341	-15 874
	Konsultkostnader	0	-244
	Föreningsverksamhet	0	-272
	Övriga förvaltningskostnader	-9 191	-17 663
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-27 435	-38 731

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 000	-120 000
	Övriga arvoden	-5 000	-10 000
	Sociala avgifter	-33 462	-33 422
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 462	-163 422

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	315	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	28 824	38 917
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 139	38 917

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-879 775	-868 014
	Övriga räntekostnader	-157	-117
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-879 932	-868 131

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 070 000	97 070 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 595 000	23 595 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	120 665 000	120 665 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 816 081	-9 007 164
	Årets avskrivningar	-808 917	-808 917
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-10 624 998	-9 816 081
	Utgående redovisat värde	110 040 002	110 848 919
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	815 000	815 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	361 000	361 000
	Summa	93 776 000	93 776 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 435 000	34 435 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	34 435 000	34 435 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	204 940	204 940
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	204 940	204 940
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-81 976	-40 988
	Årets avskrivningar	-40 988	-40 988
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-122 964	-81 976
	Utgående redovisat värde	81 976	122 964
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	40
	Summa Kundfordringar	0	40

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

733 887

678 714

Övriga fordringar

9 893

27 257

*Summa Övriga fordringar***743 780****705 971**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

37 105

33 220

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 746

128 235

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***116 850****161 455**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5

772 719

1 049 209

*Summa Kassa och bank***772 719****1 049 209**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,11%	2025-02-28	8 100 000	0
Swedbank	3,11%	2025-02-28	7 100 000	0
Swedbank	3,11%	2025-02-28	5 100 000	0
			20 300 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 300 000

Kortfristig del

20 300 000

Beräknad skuld om 5 år beräknas uppgå till 20 300 000 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

4 500

500

Moms motkonto

-316

0

Källskatt

0

6 080

*Summa Övriga skulder***4 184****6 580**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	299 349	296 416
	Upplupna räntekostnader	57 909	87 496
	Övriga upplupna kostnader	146 554	178 994
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	503 812	562 906

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Upplands Väsby, datum enligt digital signering

Erik Valldor
Peter Hagström
Inger Hultgren
Stefan Hultgren
Christer Krokbäck

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige 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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK VALLDOR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:09:34



CHRISTER KROKBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:04:22



STEFAN HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:51:26



INGER HULTGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:50:44



PETER HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 10:04:47



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:50:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:51:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.