

Årsredovisning 2022

BRF VILAN 10

769606-6096



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILAN 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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.

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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-01-23 med ändring 2008-02-27 till nuvarande beteckning Vilan 10.

Föreningens firma är Brf Vilan 10.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen och bokslut har upprättats enligt regelverket K2.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vilan 10 på adressen Frejgatan 16 i Stockholm. Föreningen har 4 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 214 kvm och 7 lokaler om 441 kvm varav en lagerlokal.

Till varje lägenhet hör totalt 2 st förråd belägna i vind och källare.

Registreringsbeteckning: Bostadsrättsföreningen Vilan 10

Adress: Frejgatan 16, Roslagsgatan 27

Byggnadsår: 1936, Stambyte: 1998

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB och inkluderar ansvarsförsäkring till styrelsen, Anticimex fullservicetillägg, husbocksförsäkring samt Anticimex Trygghetspaket*.

*Anticimex Trygghetspaket för

flerfamiljshus innehåller;

· Regelbundna besiktningar av lägenheterna var 3:e år. Besiktningen utförs för att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt och mögelproblem.

· Självrisersättning för dig som bostadsrättsinnehavare.

Försäkringen ersätter den självrisk som lägenhetsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare och som reglerat skadan.

Försäkringen gäller för läckageskador och fel på vitvaror.

· Försäkring mot äkta hussvamp.

· Skadebesiktning och fuktmätning vid läckageskada.

Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

BYGGNADENS UPPVÄRMNING

Fjärrvärme

ÖVRIGT

Föreningen äger marken.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FÖRE ÅRSSTÄMMAN

Taina Salo	Ordförande
Eva Argus	Ledamot
Daniel Mohall	Ledamot
Ia Appelgren	Ledamot
Adam Lodin	Suppleant

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING EFTER ÅRSSTÄMMAN

Taina Salo	Ordförande
Eva Argus	Ledamot
Daniel Mohall	Ledamot
Erika Brito Danielsson	Suppleant

VALBEREDNING (EFTER ÅRSSTÄMMAN)

Petra Bjurevad och Ia Appelberg.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Allians Revision & Redovisning AB, Peter Åsheim Auktoriserad Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt utöver det löpande arbetet och underhållsarbeten som genomförts under 2022, ägnat mycket tid åt upphandlingar och planering av underhållsåtgärder som ska genomföras 2023.

UTFÖRDA UNDERHÅLL/BESIKTNINGAR ÅR 2022

- Uppfräschning av grundfasadens ekpartier - slipning, lackning och byte av en del ekpartier.
- Polering av slitna golv på några våningsplan och entré.
- Fuktbesiktning utfördes i alla lägenheter och lokaler - detta ingår i föreningens försäkring. Badrum i en hyresrätt visade något förhöjda fuktvärden - detta följs upp år 2023.
- Byte av elfördelning i elcentralen - detta gjordes efter att flera elavbrott i fastigheten inträffade pga att en skada uppstått av varmgång på samlingskenan. En mindre ersättning erhöles av föreningens försäkring.
- Byte av alla elmätare till nya / utfördes av Fortum/Ellevio.
- Filmning/rörinspektion av ett stamrör (som tidigare relinseats) utfördes - resultat u.a.
- I samband med batteribytet till hänvisningsarmaturer i källaren, upprättades ett extra källarförråd.
- Toalettstol och duschblandare byttes ut i två hyreslägenheter.
- En del hissreparationer utfördes efter besiktningen av hissen på Roslagsgatan.
- Alla uttjänta brandsläckare byttes ut till nya (allmänna utrymmen).
- En del fuktbesiktningar utfördes i badrummet i en lägenhet p.g.a. misstänkt läckage. Lägenhetsägaren ansvarade för att åtgärda skadan/läckaget.
- Takbesiktning utfördes, u.a.

TP EN DN

PLANERADE UNDERHÅLL UNDER DE NÄRMASTE ÅREN

Styrelsen anlidade Nabo för att upprätta en underhållsplan som sträcker sig ca 50 år framåt. Detta underlättar planeringen och uppföljningen av de olika arbeten som ska göras framöver samt planeringen av ekonomin på lång sikt, vilket är till stor nytta för kommande styrelser.

2023	Sophanteringssystem kommer ändras/byggas om för att följa de nya kraven och lagarna från Stockholms Stad/SVOA. Planeringen till detta påbörjades under hösten 2022 och arbetet görs under första kvartalet 2023 på Frejgatan 16 då soplift kommer att installeras samt en del ombyggnation som krävs på källarplan samt intilliggande lokal för att göra utrymme till kärnhämtning. Arbetet med ombyggnation ang. sophantering på Roslagsgatan 27 är planerat till år 2023/2024. Föreningen har fått dispens t.o.m sommaren 2024 betr. ombyggnationer. De nya lagarna om sophantering innebär att endast matavfall får kastas i sopnedkastet, allt annat (plast, glas, metall, papper, tidningar, kartonger osv.) ska sorteras separat och tas till närmaste återvinningsställen.
	Detta har redan tidigare informerats skriftligt till boenden samt lokalinnehavarna i föreningen och alla bör följa dessa regler redan nu!
2023	Sotning
2023	OVK i alla lägenheter
2023	Underhåll av hissen på Roslagsgatan; bromsbackarna byts ut samt elektrisk låsning monteras till grinden
2023	Installera fungerande ventilation i sk. 'skyddsrum' i källaren, samt eventuell målning av fönsterbågar längst ner vid marknivån i innergården
2023/2024	Alla lysrör på källarplan byts ut till led
2023/2024	Renovering badrum i en hyreslägenhet

Eventuellt/vid behov kan ändringar i ovan angivna tidpunkter ske betr. underhållet.

AVTAL OCH LÖPTIDER

Nabo AB, Ekonomisk och Teknisk förvaltning *Tillsvidare*

Fortum/Ellevio, Fjärrvärme och El *Tillsvidare*

S:t Eriks Hiss, Serviceavtal 2022-06-13 -- 2023-06-30

Tele2, Bredband+Telefoni Bas+Kabel TV 2022-07-01 -- 2025-06-30

Låscentrum Surbrunn AB, Nycklar och Lås *Tillsvidare*

AB Stokab, Fiberkabelnät t.o.m. 2032-12-31 (Bör sägas upp senast 2032-09-30)

Söderkyl Ab/Electrolux, Serviceavtal 2016-07-01 -- 2024-06-30

Atlas&Bore AB, Städning *Tillsvidare*

Initial Mattor, Hyrning av entrémattor *Tillsvidare*

WM Tak AB, Snö/takskottning *Tillsvidare*

Brandsäkra AB, Brandskyddsansvar 2023-01-25 -- 2024-01-25

SVOA, (sophämtning) *Tillsvidare*

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

E-postadress till styrelsen; styrelsen@vilan10.se

Hemsidan www.vilan10.se är under uppdatering och en del aktuell information kan därför saknas.

Kontakta alltid föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo Ab angående:

1. Lägenhetens andelstal
2. Lägenhetens yta
3. Registrerad ägare till lägenheten
4. Åtaganden mot föreningen -avgifter mm.
5. Panter
6. Förmögenhetsvärde

NYCKLAR

Nycklar till porten kan enbart beställas via styrelsen.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Brf Vilan 10 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla stöd i form av information och kurser samt tillgång till ekonomisk och juridisk expertis.

LOKALER

Av föreningens 7 lokaler är alla uthyrda.

EKONOMI

Ekonomi i föreningen kan fortsatt betraktas som god. Två av föreningens lån förfaller år 2023 - räntorna har stigit under det senaste året vilket kommer att ha en påverkan i föreningens ekonomi, dock kan inte i nuläget ses att de högre räntorna skulle påverka månadsavgifterna i föreningen. Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning och uppdatering av både underhållsplanen samt avtalen som kan omförhandlas för fördelaktigare priser och villkor. Under de kommande 5 åren görs några större renoveringar och underhåll, dessa bör kunna planeras så att finansieringen kan ske direkt ur föreningens kassa.

Alla åtgärder och förbättringar prioriteras med hänsyn till föreningens ekonomi.

Inga ändringar av månadsavgifterna är planerade.

Styrelsearvodet har utbetalats med 169 050 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 3,5 x basbelopp.

Hyreshöjning till lokalhyresgästerna regleras med årlig index-tal. Ingen höjning från föreningens sida har skett utöver detta.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Kontinuitet, där flera personer är insatta i föreningens skötsel och även känner till fastighetens historik är önskvärt. Målet är därför att styrelsen under kommande år skall bestå av minst 5 engagerade ordinarie ledamöter samt 1 suppleant, jämnt fördelat mellan bägge portar.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 660 123	2 486 393	2 454 364	2 461 926
Resultat efter fin. poster	-158 294	-755 646	75 392	-61 891
Soliditet, %	82	83	82	82
Yttre fond	977 731	990 962	662 762	617 066
Taxeringsvärde	132 800 000	109 400 000	109 400 000	109 400 000
Bostadrättsyta, kvm	2 036	2 036	2 036	2 036
Årsavgift per kvm bostadrättsyta, kr	561	561	561	561
Lån per kvm totalyta, kr	4 859	4 994	5 188	5 188
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,29	1,78	1,83
Belåningsgrad, %	16,88	17,25	17,81	17,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Beloppet årsavgift per kvm är inklusive obligatoriskt tillägg, avgift för kabeltv och bredband

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	990 962	-	-13 231	977 731
Balanserat resultat	-5 027 300	-755 646	13 231	-5 769 715
Årets resultat	-755 646	755 646	-158 294	-158 294
Eget kapital	64 471 794	0	-158 294	64 313 500

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 769 715
Årets resultat	-158 294
Totalt	-5 928 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	398 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-412 683
Balanseras i ny räkning	-5 913 726
	-5 928 009

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

AS EL DM

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 660 123	2 486 393
Rörelseintäkter		-2	142 578
Summa rörelseintäkter		2 660 121	2 628 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 763 912	-2 318 550
Övriga externa kostnader	8	-190 424	-230 340
Personalkostnader	9	-212 824	-154 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 292	-508 572
Summa rörelsekostnader		-2 679 452	-3 212 308
RÖRELSERESULTAT		-19 331	-583 337
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 012	2 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-145 975	-175 072
Summa finansiella poster		-138 963	-172 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 294	-755 646
ÅRETS RESULTAT		-158 294	-755 646

MTC DM A

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 408 366	76 913 170
Maskiner och inventarier	12	5 008	12 496
Summa materiella anläggningstillgångar		76 413 373	76 925 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 413 373	76 925 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 631	76 916
Övriga fordringar	13	903 057	659 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 874	102 043
Summa kortfristiga fordringar		1 062 562	838 480
Kassa och bank			
Kassa och bank		929 832	923 668
Summa kassa och bank		929 832	923 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 992 395	1 762 148
SUMMA TILLGÅNGAR		78 405 768	78 687 813

M EN DM

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		977 731	990 962
Summa bundet eget kapital		70 241 509	70 254 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 769 715	-5 027 300
Årets resultat		-158 294	-755 646
Summa fritt eget kapital		-5 928 009	-5 782 946
SUMMA EGET KAPITAL		64 313 500	64 471 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 899 495	9 199 495
Övriga långfristiga skulder		400 618	377 312
Summa långfristiga skulder		6 300 113	9 576 807
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 000 000	4 059 000
Leverantörsskulder		276 497	60 279
Skatteskulder		15 718	11 105
Övriga kortfristiga skulder		81 172	91 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	418 768	416 977
Summa kortfristiga skulder		7 792 155	4 639 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 405 768	78 687 813

TS EV DR

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilan 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Forordningar 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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	301 042	294 871
Hysesintäkter, lokaler	1 201 156	1 058 237
Intäktsreduktion	0	-18 452
Årsavgifter, bostäder	1 039 188	1 039 188
Övriga intäkter	117 007	253 831
Övriga årsavgifter	1 728	1 296
Summa	2 660 121	2 628 971

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	124 925	60 754
Fastighetsskötsel	38 986	38 961
Snöskottning	7 739	6 204
Städning	63 108	50 971
Övrigt	0	855
Summa	234 758	157 746

TB EN DU PA

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	0	577 250
Bostäder	7 899	0
El	33 550	21 341
Försäkringsärenden/vattenskada	0	159 897
Hissar	19 235	11 057
Lokaler	99 934	5 978
Reparationer	50 645	38 091
Tvättstuga	0	10 751
Summa	211 263	824 365

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Underhåll Rör Stampsplning Filmning av Rör	0	216 385
Grundfasad tvättning och målning	0	78 546
Ny skyltning för lokaler Restaurang samt Solarium	0	46 500
Övrigt	11 133	0
Lokaler	99 934	0
Fasader	152 258	0
El	149 358	0
Summa	412 683	341 431

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	89 124	69 820
Sophämtning	78 458	87 014
Uppvärmning	395 530	415 477
Vatten	72 186	66 448
Summa	635 298	638 759

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	19 596	19 596
Fastighetsförsäkringar	41 019	39 497
Fastighetsskatt	199 393	182 573
Kabel-TV	109 836	114 583
Summa	369 844	356 249

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	429	8 352
Juridiska kostnader	3 000	7 873
Kameral förvaltning	83 901	82 760
Revisionsarvoden	24 168	23 443
Övriga förvaltningskostnader	78 927	107 912
Summa	190 424	230 340

93 EW Duk

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	43 774	33 174
Styrelsearvoden	169 050	121 672
Summa	212 824	154 846

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	145 975	175 072
Summa	145 975	175 072

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 212 952	82 175 789
Årets inköp	0	37 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 212 952	82 212 952
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 299 782	-4 798 698
Årets avskrivning	-504 804	-501 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 804 586	-5 299 782
Utgående restvärde enligt plan	76 408 366	76 913 170
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 692 664	32 692 664

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 800 000	44 600 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	64 800 000
Summa	132 800 000	109 400 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 921	74 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 921	74 921
Ingående ackumulerad avskrivning	-62 425	-54 937
Avskrivningar	-7 488	-7 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 913	-62 425
Utgående restvärde enligt plan	5 008	12 496

RD EA DM

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	425 173	644 722
Nabo Räntekonto	472 829	0
Skattekonto	5 190	14 934
Övriga fordringar	-135	-135
Summa	903 057	659 521

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4 899	4 899
Fastighetsskötsel	10 148	9 154
Försäkringspremier	32 165	30 297
Förvaltning	23 580	22 475
Kabel-TV	28 351	28 734
Räntor	8 848	175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 883	6 309
Summa	112 874	102 043

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,55 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,82 %	5 899 495	5 899 495
Stadshypotek	2022-06-30	0,40 %		4 059 000
Stadshypotek	2023-06-30	2,52 %	3 700 000	
Summa			12 899 495	13 258 495

Varav kortfristig del

7 000 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	15 632	10 483
Förutbetalda avgifter/hyror	247 550	236 215
Löner	0	14 000
Uppvärmning	60 038	62 248
Utgiftsräntor	48 677	48 512
Vatten	13 373	11 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 499	17 417
Summa	418 768	416 977

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
Summa	36 000 000	36 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Höjningen av hyror till kvarvarande hyresgäster i föreningen blev 4,75% fr.o.m. 1.2 2023. Fr.o.m januari 2023 får hörnlokalen en ny lokalhyresgäst, Jade Cropper AB med verksamhet inom mode&design. I april 2023 byter skönhetsalongen ägare och en ny lokalhyresgäst tar över med samma typ av verksamhet med namn Beautify STHLM.

Underskrifter

STOCKHOLM, 2023 - 04 - 25

Ort och datum

Taina Salo

Taina Salo

Ordförande

Eva Argus

Eva Argus

Ledamot

Daniel Mohall

Daniel Mohall

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 03

Peter Åsheim

Peter Åsheim

Allians Revision&Redovisning AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilan 10
Org.nr 769606-6096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 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.

Järfälla den 3 maj 2023



Peter Åsheim

Auktoriserad revisor