

Årsredovisning 2024

Brf Vilunda-Borgen

769617-2845



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

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

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

Fastigheterna benämns i denna text enl:

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

Huskropp B: Centralv. 14.

Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 210 bostadsrätter om totalt 11 121 kvm och 44 lokaler om 2 185 kvm. I föreningen finns 73 parkeringsplatser och 9 garage.

Lägenhetsfördelning

81 st 1 rum och kök

89 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Monica Birgitta Öhrn	Ordförande
Maude Järefjord	Styrelseledamot
Per Torsten Bergstedt	Styrelseledamot
Pernilla Carlén	Styrelseledamot
Klara Hörmark	Suppleant
Antonio Espinoza Garcia	Suppleant

Revisorer

Per Hammar	Revisor	KPMG
------------	---------	------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rengöring alla luftintagsgaller
Flertalet akuta avloppsbyten och relining i området
- 2023** ● Bytt takfläkt på Centralvägen 12
Relinat avloppsstammen på Centralvägen 6C
Bytt avloppsrör i källaren på Genvägen
Renoverat alla entrétag
Nya hängrännor
Målning utav alla ytterdörrar till förråden samt cykelrummen
- 2021-2022** ● Utbyte fläktaggregat TA3/FA3 och TA4/FA4 sen påbörjades bytet av resterande 5 fläktaggregaten pga akuta frysskador på värmebatterier och blev helt klart mars/april -22
- 2021** ● Rep./byte armaturer i kryppgrund under portalen.
Stamspolning hela området.
Byte avlopp i Finspångsvägens lokaler i undertak.
Filmning och Högtrycksspolning stuprör, dagvattenledningar och dränering runt hela huset på Finspångsvägen. Spolades och sögs ur pga stopp.
OVK gjordes i alla Hyreslokaler och Restauranger
Montering fågelskrämmor, falkar och fågelband under tak. Inköpt ytterligare några till för nästa år.
Rep./byte armaturer i kryppgrund under portalen

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning MH Drift

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gamla Väsby SFF, med en andel på 26.4%.

Samfälligheten förvaltar gamla Väsby samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen VILUNDA GA:26 som omfattar i huvudsak kör-, cykel- och gångvägar, markparkeringsplatser och mindre planteringar samt anordningar för avvattning, belysning och motorvärmarruttag. I gemensamhetsanläggningen ingår även alla övriga anordningar för anläggningens avsedda funktion..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust.

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

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

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

Föreningen har under året sålt 2 hyresrätter vilket gjort att dom kunnat amortera på lånet hos SBAB, de har totalt amorterat 14 miljoner extra under 2024 och har använt pengarna från försäljningar samt sparade medel sedan innan.

Förändringar i avtal

Ny leverantör gällande trapphusstädning är Renew Service AB.

Övriga uppgifter

Flertalet akuta avloppsbyten och relining i området – arbetet fortgår under 2025.

Rengöring alla luftintagsgaller

Centralvägen 6B lgh 0161 Hyresrätt – Reparationer/Renovering stora delar av lgh

I övrigt har det varit arbete med diverse vattenskador, en brandskadad lgh. samt fasadskada (påkörd av polis).

Avgifterna höjdes med 4% från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 262 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 267 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 173 548	12 927 021	12 037 514	11 857 370
Resultat efter fin. poster	-1 493 736	905 846	-3 719 413	-58 768
Soliditet (%)	57	52	51	52
Yttre fond	758 219	825 011	5 364 059	4 020 059
Taxeringsvärde	200 015 000	200 015 000	200 015 000	161 371 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	742	694	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,2	59,3	59,6	60,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 985	8 488	8 609	8 647
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 568	6 587	6 618	6 647
Sparande per kvm totalyta, kr	87	168	156	154
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	46	49	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	170	146	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	48	47	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	286	264	242	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	1,84	1,15	0,89
Räntekänslighet (%)	9,03	11,44	12,40	12,56

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Tillfällig förlust pga stora underhållskostnader. En åtgärd vi gör är att amortera på lånen för att komma ner i räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	84 707 266	-	873 546	85 580 812
Upplåtelseavgifter	22 148 844	-	2 241 454	24 390 298
Fond, yttre underhåll	825 011	-	-66 792	758 219
Balanserat resultat	-9 259 800	905 846	66 792	-8 287 161
Årets resultat	905 846	-905 846	-1 493 736	-1 493 736
Eget kapital	99 327 167	0	1 621 264	100 948 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 287 161
Årets resultat	-1 493 736
Totalt	-9 780 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 823 779
Balanseras i ny räkning	-8 407 118
	-9 780 897

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 173 548	12 927 021
Övriga rörelseintäkter	3	32 775	144 221
Summa rörelseintäkter		13 206 322	13 071 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-11 153 256	-8 882 822
Övriga externa kostnader	8	-631 341	-624 182
Personalkostnader	9	-343 142	-342 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-827 545	-831 576
Summa rörelsekostnader		-12 955 284	-10 681 298
RÖRELSERESULTAT		251 038	2 389 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		633 370	146 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 378 144	-1 631 027
Summa finansiella poster		-1 744 774	-1 484 098
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 493 736	905 846
ÅRETS RESULTAT		-1 493 736	905 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	169 920 747	170 734 455
Maskiner och inventarier	12	8 539	22 376
Summa materiella anläggningstillgångar		169 929 286	170 756 831
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 929 286	170 756 831
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		225 982	368 638
Övriga fordringar	13	45 096	44 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	398 947	329 919
Summa kortfristiga fordringar		670 025	742 615
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 362 878	19 338 775
Summa kassa och bank		7 362 878	19 338 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 032 903	20 081 390
SUMMA TILLGÅNGAR		177 962 188	190 838 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 971 110	106 856 110
Fond för yttre underhåll		758 219	825 011
Summa bundet eget kapital		110 729 329	107 681 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 287 161	-9 259 800
Årets resultat		-1 493 736	905 846
Summa fritt eget kapital		-9 780 897	-8 353 953
SUMMA EGET KAPITAL		100 948 431	99 327 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	25 156 751
Övriga långfristiga skulder		52 500	52 500
Summa långfristiga skulder		52 500	25 209 251
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		74 213 222	63 488 334
Leverantörsskulder		561 936	638 206
Skatteskulder		47 001	45 616
Övriga kortfristiga skulder		313 868	185 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 825 230	1 944 316
Summa kortfristiga skulder		76 961 257	66 301 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 962 188	190 838 221

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 038	2 389 944
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	827 545	831 576
	1 078 583	3 221 520
Erhållen ränta	633 370	146 929
Erlagd ränta	-2 434 976	-1 512 254
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-723 023	1 856 195
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	72 590	-242 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 601	109 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-659 034	1 722 630
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 115 000	2 980 000
Amortering av lån	-14 431 863	-410 393
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 316 863	2 569 607
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 975 897	4 292 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	19 338 775	15 046 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 362 878	19 338 775

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 219 891	7 752 604
Övriga årsavgifter	-11 272	0
Hysesintäkter, bostäder	705 702	875 288
Hysesintäkter, lokaler	3 799 035	3 825 015
Hysesintäkter, p-platser	349 944	350 494
Övriga intäkter	86 452	97 976
Värme	23 796	25 644
Summa	13 173 548	12 927 021

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	32 775	3 403
Elstöd	0	140 818
Summa	32 775	144 221

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	727 159	676 863
Besiktning och service	47 126	49 004
Städning	106 281	146 885
Trädgårdsarbete	352 374	168 719
Snöskottning	143 761	283 536
Summa	1 376 701	1 325 006

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	2 371 110	1 921 323
Försäkringsskador	167 504	0
Underhåll	1 823 779	516 792
Summa	4 362 393	2 438 115

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	601 787	621 994
Uppvärmning	2 479 953	2 290 493
Vatten	731 136	642 525
Sophämtning	498 895	501 134
Summa	4 311 771	4 056 146

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	215 169	191 763
Kabel-TV	305 412	300 673
Fastighetsskatt	581 810	571 119
Summa	1 102 391	1 063 555

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	232 640	218 978
Förbrukningsmaterial	23 044	50 401
Juridiska kostnader	19 109	7 500
Revisionsarvoden	31 650	30 444
Ekonomisk förvaltning	304 333	293 068
Konsultkostnader	20 564	23 791
Summa	631 341	624 182

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	300 000	300 000
Sociala avgifter	43 142	42 717
Summa	343 142	342 717

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 377 492	1 630 646
Övriga räntekostnader	652	381
Summa	2 378 144	1 631 027

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182 219 119	182 219 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 484 664	-10 670 956
Årets avskrivning	-813 708	-813 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 298 372	-11 484 664
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	169 920 747	170 734 455
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 398 764</i>	<i>32 398 764</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 739 000	146 739 000
Taxeringsvärde mark	53 276 000	53 276 000
Summa	200 015 000	200 015 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	279 314	279 314
Utgående anskaffningsvärde	279 314	279 314
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-256 938	-239 070
Avskrivningar	-13 837	-17 868
Utgående avskrivning	-270 775	-256 938
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 539	22 376

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 556	43 638
Övriga fordringar	540	420
Summa	45 096	44 058

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 676	23 927
Försäkringspremier	184 901	153 534
Kabel-TV	76 463	76 360
Förvaltning	78 907	76 098
Summa	398 947	329 919

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-04-16	3,72 %	9 496 471	23 778 334
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,70 %	19 185 000	19 185 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,66 %	25 156 751	25 156 751
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,45 %	20 375 000	20 525 000
Summa			74 213 222	88 645 085
Varav kortfristig del			74 213 222	63 488 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 260 437 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	61 201	63 169
Uppvärmning	318 449	346 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 000	24 000
Utgiftsräntor	218 209	275 041
Uppl kostn renhållningsavg	735	27 989
Förutbetalda avgifter/hyror	1 202 636	1 207 768
Summa	1 825 230	1 944 316

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
Varav nyttjade pantbrev	106 945 000	106 945 000
Summa	118 000 000	118 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Maude Järefjord
Styrelseledamot

Monica Birgitta Öhrn
Ordförande

Per Torsten Bergstedt
Styrelseledamot

Pernilla Carlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG, Per Hammar
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 15:27

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2025 09:56

DOCUMENT ID:

rJX55xSwexe

ENVELOPE ID:

SkecqxrDlIx-rJX55xSwexe

DOCUMENT NAME:

Brf Vilunda-Borgen, 769617-2845 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA BIRGITTA ÖHRN monica.ohrn@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:01 06.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.199.46
2. Maude Lilly Monica Järefjord maudelm@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:12 06.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. PER TORSTEN BERGSTEDT torsten.bergstedt@telia.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 12:40 06.05.2025 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.1.220
4. PERNILLA CARLÉN pernilla.carlen@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 14:11 06.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.109
5. PER G HAMMAR per.hammar@kpmg.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 15:27 06.05.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda-Borgen för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilunda-Borgen för år 2024 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 fortlopande 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 försumelse 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 den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 15:28

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.05.2025 09:56

DOCUMENT ID:

HkW5qxHPexx

ENVELOPE ID:

HkLY5grwLxI-HkW5qxHPexx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	 Signed	06.05.2025 15:28	eID	Swedish BankID
per.hammar@kpmg.se	Authenticated	06.05.2025 15:27	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed