

2022  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
Vilunda Allé





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vilunda Allé med säte i Upplands Väsby org.nr. 769614-8621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

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

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4341
43	p-platser	0
6	garageplatser	0
<b>Totalt 108 objekt</b>		<b>4341</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stellan Söderman	Ordförande
Inger Hultgren	Vice ordförande
Angela Valenti	Sekreterare
Christer Krokback	Ledamot
Christina Norlin Mistander	Ledamot
Stefan Hultgren	Suppleant
Peter Hagström	Suppleant



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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stellan Söderman, Inger Hultgren.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Teknisk, och fastighetsförvaltning	- HSB Norra storstockholm
Ekonomisk förvaltning	- HSB Boservice i Uppland AB
Trädgårdskötsel/vinterunderhåll	- Lövhagen Mark och Trädgård AB
Bredband/TV	- Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	- Stockholm Excergi
EI	- Eon,
Vatten och avlopp	- Upplands Väsby Kommun
Återvinning	- PreZero Recykling AB
Hushållssopor och matavfall	- Upplandsv Väsby kommun
Hissar	- Elevate AB
Trappstädning	- Smart trappstädning AB
Service av rökluckor	- Brandfokus AB
Klotter	- Klottrets fiende nr 1 AB

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-06.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 156 597 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 883 182 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 85 621 kr.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 409 634 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 367 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 85 621 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

*Underhåll och åtgärder utförda 2022*

Taktillsyn.

Tvätt och målning av undersida balkong

Radonmätning

Total summa: 85 621 kr

OVK tillkommande kostnad 13 375 kr

Rökluckor, årlig service 7 800 kr

Installation 32 st. laddstolpar 512 350 kr

Bidrag från Naturvårdsverket på 204 940 kr

Momst tillbaka på installationen på 102 470 kr

Total summa: 204 940 kr som aktiverats för avskrivning på 5 år

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

2023

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

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	252	290	308	308	332
Skuldsättning, kr/kvm	4 907	5 137	5 367	5 621	5 851
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	203	197	173	169	171
Driftskostnad, kr/kvm	443	423	399	382	376
Årsavgifter, kr/kvm	708	698	698	698	687
Totala intäkter, kr/kvm	791	779	789	779	770
Nettoomsättning, tkr	3 433	3 364	3 427	3 375	3 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	288	529	228	519
Soliditet, %	81	80	79	78	78

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	86 330 000	0	0	86 330 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 788 235	621 399	0	3 409 634
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>89 118 235</b>	<b>621 399</b>	<b>0</b>	<b>89 739 634</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 059 965	333 380	0	1 726 585
Årets resultat, kr	288 019	0	0	156 597
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 347 984</b>	<b>333 380</b>	<b>0</b>	<b>1 883 182</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>91 466 219</b>	<b>954 779</b>	<b>0</b>	<b>91 622 816</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 785 000 kr samt ianspråktagande skett med 163 601 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	1 726 585
Årets resultat, kr	156 597
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 883 182</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-367 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 621
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 601 803</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 433 140	3 364 481
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 268
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 433 140</b>	<b>3 379 749</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 008 883	-1 999 106
Övriga externa kostnader	5	-17 742	-19 521
Personalkostnader och arvoden	6	-144 978	-147 099
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-849 905	-808 917
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 021 508</b>	<b>-2 974 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>411 632</b>	<b>405 106</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 637	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 672	-117 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 035</b>	<b>-117 087</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>156 597</b>	<b>288 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>156 597</b>	<b>288 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>156 597</b>	<b>288 019</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	111 657 836	112 466 753
Inventarier, verktyg och installationer	9	163 952	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		111 821 788	112 466 753
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		111 821 788	112 466 753
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		900	0
Övriga fordringar	10	532 027	618 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	347 422	82 352
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		880 349	700 805
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	12	911 421	1 479 573
<b>Summa kassa och bank</b>		911 421	1 479 573
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 791 770	2 180 378
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		113 613 558	114 647 131



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		3 409 634	2 788 235
Summa bundet eget kapital		89 739 634	89 118 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 726 585	2 059 965
Årets resultat		156 597	288 019
Summa fritt eget kapital		1 883 182	2 347 984
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 622 816</b>	<b>91 466 219</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	21 300 000	22 300 000
Leverantörsskulder		172 058	265 749
Skatteskulder		14 041	184 372
Övriga skulder	14	800	5 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	503 843	425 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 990 742</b>	<b>23 180 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 613 558</b>	<b>114 647 131</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 105 år.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 21,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *Inkomstskatt*

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

#### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 073 356	3 028 032
Hysesintäkter garage	35 100	32 700
Hysesintäkter p-platser	158 700	162 149
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Övriga intäkter*	24 384	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 433 140</b>	<b>3 364 481</b>

\* Intäkter från laddstolpar mm.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	10 669
Erhållna kommunala bidrag	0	4 599
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>15 268</b>

## Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	202 741	233 051
Serviceavtal	90 299	41 790
Entreprenadstäd*	68 371	50 195
Besiktningkostnader	7 063	6 875
Snörenhållning	101 011	104 119
Förbrukningsmaterial	3 024	7 612
Reparationer	107 011	105 433
Elavgifter	146 421	87 831
Uppvärmning	532 551	557 905
Vatten och avlopp	201 415	211 499
Sophämtning	91 373	53 699
Fastighetsförsäkringar	50 748	47 976
Kabel-TV, bredband m.m.**	141 891	160 843
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	101 381	93 071
Administrativ förvaltning enligt avtal	71 833	70 252
Övriga externa tjänster, drift	4 955	1 955
Övriga driftskostnader	1 174	1 399
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 923 262</b>	<b>1 835 505</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	61 321	0
Planerat underhåll ventilation	24 300	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	62 688
Planerat underhåll övrig utrustning	0	100 913
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>85 621</b>	<b>163 601</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 008 883</b>	<b>1 999 106</b>

\* Lägre summa 2021 pga. byte leverantör.

\*\*Faktura på 13 tkr som avsåg 2022 belastade felaktigt 2021.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 199	2 789
Kontorsmaterial och liknande	814	0
Telefon och porto	0	360
Konsultarvoden	301	1 622
Revisionsarvode extern revisor	15 428	14 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>17 742</b>	<b>19 521</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	115 000	120 000
Övriga arvoden	5 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 978	27 099
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>144 978</b>	<b>147 099</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 530	470
Ränteintäkter från skattekonto	107	0
Räntekostnader	-257 672	-117 557
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-255 035</b>	<b>-117 087</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-8 198 247	-7 389 330
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>88 062 836</b>	<b>88 871 753</b>
Mark	23 595 000	23 595 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>111 657 836</b>	<b>112 466 753</b>
Taxeringsvärde byggnad	71 815 000	53 269 000
Taxeringsvärde mark	21 961 000	15 430 000

## Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets anskaffning, laddstationer	204 940	0
Årets avskrivning på inventarier	-40 988	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 952</b>	<b>0</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	426 112	615 334
Skattekonto	105 915	3 119
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>532 027</b>	<b>618 453</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	30 514	28 968
Kabel-TV avgifter m.m.	39 716	39 716
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	72 252	13 669
Övrigt upplupet och förutbetalt	204 940	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>347 422</b>	<b>82 353</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Swedbank	911 421	1 479 573
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>911 421</b>	<b>1 479 573</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 300 000	22 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>21 300 000</b>	<b>22 300 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	34 435 000	34 435 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 435 000</b>	<b>34 435 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Swedbank, 2756753006	2,924	2023-02-28	8 100 000
Swedbank, 2756753022	2,924	2023-02-28	7 100 000
Swedbank, 2756753030	2,924	2023-02-28	6 100 000
Summa			21 300 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-21 300 000
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 21 300 000

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Depositioner	500	0
Övriga kortfristiga skulder	300	5 133
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>800</b>	<b>5 133</b>



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	0	1 571
Reparationskostnader	6 836	0
Arvode revision	14 966	14 663
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	19 853	23 477
Elavgifter	29 668	15 048
Uppvärmningskostnader	83 047	83 761
Sophämningskostnader	2 362	1 434
Förutbetalda hyror och avgifter	290 020	271 915
Upplupna räntekostnader	57 091	8 789
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>503 843</b>	<b>425 658</b>

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

Stellan Söderman

Inger Hultgren

Angela Valenti

Christer Krokback

Christina Norlin Mistander

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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilunda Allé för räkenskapsåret 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 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilunda Allé för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STELLAN SÖDERMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:44:07



**ANGELA VALENTI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:14:46



**CHRISTER KROKBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:16:55



**INGER HULTGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 06:20:22



**CHRISTINA MISTANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 21:41:09



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:21:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Vilunda Allé signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 08:22:31



# Bostadsrättskollen för Brf Vilunda Allé 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 252 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 4 907 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 203 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Årsavgift</b> 708 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## HSB Boservice i Uppland AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83