



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vilan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ale.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nol-Alafors vägförening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Andreas Leviné	Ordförande
Linnea Jonsson	Ledamot
Frida Malmqvist	Ledamot

Gerd Monica Persson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer, Göteborg
---------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOL 3:157	1953	Ale

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

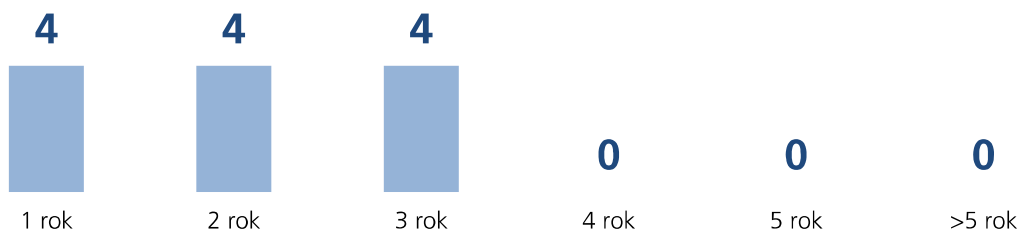
Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 612 m², varav 612 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Nol 3:157

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av förstärkare till marknätet	2022
Service åkräsklippare	2022
Byte av brandsläckare	2022
Energibesiktning	2022
OVK-besiktning	2022
Byta belysning parkering	2022
Rengöring av fasad	2020
Ny avfuktare monteras i torkrum samt nya linor	2020
Renovera portdörrar	2019
Ny utebelysning	2018
Rivning av Garage	2017
Nytt garage byggt	2017
Målning och nya mattor i trappuppgång	2016 - 2017
takrenovering; byte av skadad råspont, ny papp, läkt och pannor. Nya stuprör.	2016 - 2017
Rengöring av fasad	2016
Renovering i Källaren av väggar och målning. Fogning av grundmur invändigt.	2016 - 2017
Planerat underhåll	År
Besiktning avloppsstammar	2023
Takrenovering/Takbyte	2023
Besiktning fasad	2023
Belysning till trädgården, när det mörknar	2023
Löpande byta ut vissa termostater	2023
Nya mattor till trappuppgång	2023
Möjligtvis ta ner björk på gräsmattan pga svamp och skador på stammen	2024
Relining	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 75 % kvinnor och 25 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

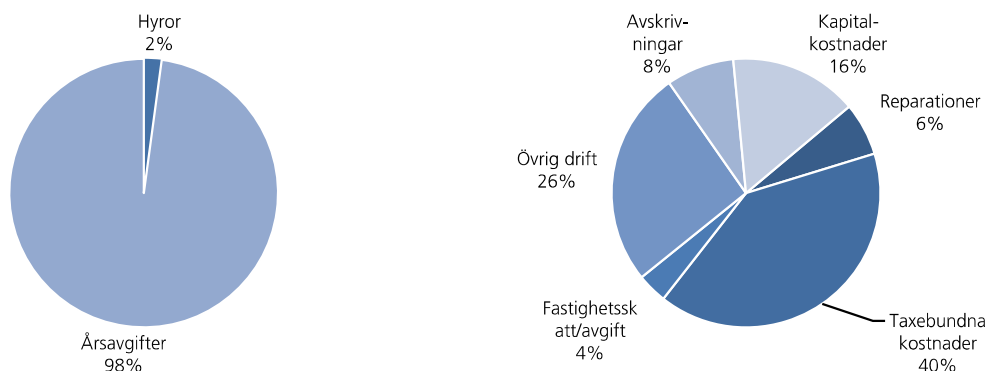
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 9,82 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	132 185	133 809
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	409 825	405 914
Finansiella intäkter	216	0
Minskning kortfristiga fordringar	784	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 539	0
	425 364	405 914
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	388 305	269 524
Finansiella kostnader	78 313	69 257
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 188
Minskning av långfristiga skulder	39 344	39 344
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 225
	505 962	407 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	51 587	132 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-80 598	-1 624

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hänvisning till teknisk status i Förvaltningsberättelse,

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	650	650	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 505	4 569	4 633	4 698
Elkostnad/m ² totalyta	59	49	46	39
Värmekostnad/m ² totalyta	155	133	115	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	79	28	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	113	113	103
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-98	22	-29	-7
Nettoomsättning (tkr)	408	404	404	404

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 612 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 626	0	0	5 626
Upplåtelseavgifter	253 742	0	0	253 742
Fond för yttre underhåll	53 120	19 254	0	33 866
S:a bundet eget kapital	312 487	19 254	0	293 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 279 283	-19 254	22 247	-1 282 276
Årets resultat	-98 025	-98 025	-22 247	22 247
S:a fritt eget kapital	-1 377 308	-117 279	0	-1 260 029
S:a eget kapital	-1 064 821	-98 025	0	-966 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-98 025
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 030
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-19 254
summa balanserat resultat	-1 377 309

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 377 309
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	407 887	404 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 938	1 579
Summa rörelseintäkter		409 825	405 914

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-331 810	-213 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 495	-56 446
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-41 448	-44 886
Summa rörelsekostnader		-429 753	-314 410

RÖRELSERESULTAT**-19 928** **91 504****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 313	-69 257
Summa finansiella poster		-78 097	-69 257

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-98 025** **22 247****ÅRETS RESULTAT****-98 025** **22 247**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	1 690 988	1 732 435
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 690 988	1 732 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 690 988	1 732 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	60 284	141 616
Summa kortfristiga fordringar		60 284	141 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		60 284	141 666
SUMMA TILLGÅNGAR		1 751 271	1 874 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 368	259 368
Fond för yttre underhåll	Not 11	53 120	33 866
Summa bundet eget kapital		312 487	293 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 279 283	-1 282 276
Årets resultat		-98 025	22 247
Summa fritt eget kapital		-1 377 308	-1 260 029
SUMMA EGET KAPITAL		-1 064 821	-966 796
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	177 290	0
Summa långfristiga skulder		177 290	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 579 630	2 796 264
Leverantörsskulder		11 096	5 655
Skatteskulder		947	1 598
Övriga skulder		1 514	1 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	45 615	35 866
Summa kortfristiga skulder		2 638 802	2 840 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 751 271	1 874 101

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	35 år	35 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	397 749	397 749
Hyror parkering	8 700	6 583
Överlåtelse/pantsättning	1 435	0
Öresutjämning	3	3
	407 887	404 335

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	1 600	1 578
Övriga intäkter	338	1
	1 938	1 579

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	2 480	12 880
	Städning enligt beställning	3 720	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 688	0
	Myndighetstillsyn	11 299	0
	Gemensamma utrymmen	0	300
	Gård	0	3 887
	Förbrukningsmateriel	0	179
	Fordon	8 454	3 010
		33 641	20 256
	Reparationer		
	VVS	4 813	1 400
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 400
	Elinstallationer	27 720	0
		32 533	2 800
	Taxebundna kostnader		
	El	35 854	30 001
	Värme	94 701	81 585
	Vatten	48 590	17 082
	Sophämtning/renhållning	25 683	16 026
		204 828	144 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 285	15 220
	Självrisk	13 695	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	12 600	12 600
		42 580	27 820
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 228	17 508
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	331 810	213 078
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	1 564
	Revisionsarvode extern revisor	14 049	13 186
	Föreningskostnader	450	1 050
	Förvaltningsarvode	38 861	38 396
	Administration	3 135	2 250
		56 495	56 446
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	29 368	29 368
	Förbättringar	12 080	12 080
	Inventarier	0	3 438
		41 448	44 886
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 149 659	2 149 659
	Utgående anskaffningsvärde	2 149 659	2 149 659
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-417 223	-375 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 448	-41 448
	Utgående avskrivning enligt plan	-458 671	-417 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 690 988	1 732 435
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	994 000	994 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 582 000	4 127 000
	Taxeringsvärde mark	1 836 000	1 836 000
		6 418 000	5 963 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 418 000	5 963 000
		6 418 000	5 963 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 190	17 190
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 190	17 190
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 190	-13 752
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 190	-17 190
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 697	9 431
	Klientmedel hos SBC	51 381	132 185
	Räntekonto hos SBC	206	0
		60 284	141 616

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	33 866	49 102
	Reservering enligt stadgar	19 254	17 889
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-33 125
	Vid årets slut	53 120	33 866

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	3,850 %	288 800	296 800	2023-01-09
	Handelsbanken	3,850 %	281 600	290 400	2023-01-09
	Handelsbanken	4,350 %	380 008	384 280	2023-03-07
	Handelsbanken	4,350 %	1 464 000	1 470 000	2023-03-21
	Handelsbanken	4,350 %	165 222	173 034	2023-03-09
	Handelsbanken	4,690 %	177 290	181 750	2027-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 756 920	2 796 264	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 579 630	-2 796 264	
			177 290	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 560 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 998 000	2 998 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	7 712	5 318
	Avgifter och hyror	37 903	30 548
		45 615	35 866

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hänvisning till teknisk status i Förvaltningsberättelse,

Styrelsens underskrifter

Ale den / 2023

Andreas Leviné
Ordförande

Linnea Jonsson
Ledamot

Frida Malmqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vilan

Org.nr 763500-0354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	397 000	397 749	397 000
Hyror parkering	6 000	8 700	6 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 435	0
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 600	0
Övriga intäkter	0	338	0
	403 000	409 825	403 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	0	0	-6 000
Städning entreprenad	-15 000	-2 480	-13 000
Städning enligt beställning	-1 000	-3 720	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-7 688	0
Myndighetstillsyn	0	-11 299	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	-5 000	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-3 000
Fordon	0	-8 454	0
	-23 000	-33 641	-30 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-3 000	0	-5 000
VVS	0	-4 813	0
Elinstallationer	0	-27 720	0
	-3 000	-32 533	-5 000
Taxebundna kostnader			
El	-46 000	-35 854	-30 000
Värme	-90 000	-94 701	-73 000
Vatten	-19 000	-48 590	-21 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-25 683	-23 000
	-173 000	-204 828	-147 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-17 000	-16 285	-16 000
Självrisk	0	-13 695	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-14 000	-12 600	-14 000
	-31 000	-42 580	-30 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-18 228	-18 000
	0	-18 228	-18 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 049	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-43 000	-38 861	-40 000
Administration	-2 000	-3 135	-2 000
	-64 000	-56 495	-59 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-30 000	-29 368	-30 000
Förbättringar	-13 000	-12 080	-13 000
Inventarier	0	0	-4 000
	-43 000	-41 448	-47 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-337 000	-429 753	-336 000
RÖRELSERESULTAT	66 000	-19 928	67 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	216	0
Låneräntor	-79 000	-78 283	-58 000
Övriga räntekostnader	0	-30	0
	-79 000	-78 097	-58 000
RESULTAT	-13 000	-98 025	9 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se