Årsredovisning 2021

BRF VILAN 10

769606-6096



nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILAN 10

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade (”balanserade”) vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är ”balansen” i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen och bokslut har upprättats enligt regelverket K2.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

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

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

Registreringsbeteckning: Bostadsrättsföreningen Vilan 10
Adress: Frejgatan 16, Roslagsgatan 27
Byggnadsår: 1936, Stambyte:1998

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB och inkluderar ansvarsförsäkring till styrelsen, Anticimex fullservicetillägg, husbocksförsäkring samt Anticimex Trygghetspaket*.
*Anticimex Trygghetspaket för
flerfamiljshus innehåller;
· Regelbundna besiktningar av lägenheterna vart 3:e år. Besiktningen utförs för att upptäcka eventuella brister och skador som kan orsaka fukt och mögelproblem.
· Självriskersättning för dig som bostadsrättsinnehavare.
Försäkringen ersätter den självrisk som lägenhetsinnehavaren betalat till annan försäkringsgivare och som reglerat skadan. Försäkringen gäller för läckageskador och fel på vitvaror.
· Försäkring mot äkta hussvamp.
· Skadebesiktning och fuktmätning vid läckageskada.

Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

BYGGNADENS UPPVÄRMNING

Fjärrvärme

TB EN DM A

ÖVRIGT

Föreningen äger marken.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FÖRE ÅRSSTÄMMAN

Taina Salo	Ordförande
Adam Lodin	Ledamot
Linus Jonsson	Ledamot
Jonas Ekman	Ledamot
Eva Argus	Suppleant

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING EFTER ÅRSSTÄMMAN

Taina Salo	Ordförande
Eva Argus	Ledamot
Daniel Mohall	Ledamot
Ia Appelberg	Ledamot
Axina Kaderi	Ledamot (Avgått 23.10 2021)
Adam Lodin	Suppleant

VALBEREDNING (EFTER ÅRSSTÄMMAN)

Petra Bjurevad och Martina Wikström.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Allians Revision&Redovisning AB, Peter Åsheim Auktoriserad Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt utöver det löpande arbetet och underhållsarbeten som genomförts under 2021, ägnat mycket tid åt upphandlingar och planering av underhållsåtgärder som ska genomföras 2022.

UTFÖRDA UNDERHÅLL/BESIKTNINGAR ÅR 2021

- Installation av postboxar.
- Resten av rostiga avloppsrör i källaren byttes ut och en omdragning av ett avloppsrör gjordes betr. lägenheten längst ner (Frejg.16)
- Stamspolning i alla lägenheter och lokaler samt filming av ett stamrör från en lägenhet högst upp till längst ner i resp. trapphus.
- Efter en vatten/fuktskada (i sk 'skyddsrum') - orsakat av SVOA's spruckna rör under Frejgatan - utfördes avfuktning, målning och återställning samt slutbesiktning. Ersättning för alla uppkomna kostnader erhölls av SVOA.
- Grundfasaden målades om samt gamla butiks/lokalskyltar ersattes med nya/tidsenliga skyltar.
- Balkongerna och brandtrappan målades om samt vädringsbalkongernas socklar tätades (Roslagsg.27)
- OVK besiktning i alla lokaler utfördes och godkändes.
- Rengörning och kontroll av ventilatonsfläktar (i vinden) utfördes.

- Alla uttjänta brandsläckare byttes ut till nya (allmänna utrymmen).

PLANERADE UNDERHÅLL UNDER DE NÄRMASTE ÅREN

2022	Fuktbesiktning i alla lägenheter (utförs var 3. år och ingår i föreningens fastighetsförsäkring)
2022	Underhåll av träpartier och dörrar (grundfasaden)
2022	Sophantering/förbättringsåtgärder
2022	Sotning
2022	Filming av ett stamrör i källaren
2022/2023	OVK i alla lägenheter
2024	Takunderhåll

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

AVTAL OCH LÖPTIDER

Nabo AB, Ekonomisk och Teknisk förvaltning *Tillsvidare*
Fortum/Ellevio, Fjärrvärme och El *Tillsvidare*
S:t Eriks Hiss, Serviceavtal *2021-06-13 -- 2022-06-30*
Tele, Bredband+Telefoni Bas+Kabel TV *2016-07-01 -- 2022-06-30*
Safe Team AB, Nycklar och Lås *Tillsvidare*
AB Stokab, Fiberkabelnät *t.o.m. 2032-12-31 (Bör sägas upp senast 2032-09-30)*
Söderkyl Ab/Electrolux, Serviceavtal *2016-07-01 -- 2024-06-30*
Atlas&Bore AB, Städning *Tillsvidare*
Initial Mattor, Hyrning av entrémattor *Tillsvidare*
WM Tak AB, Snö/takskottning *Tillsvidare*
Brandsäkra AB, Brandskyddsansvar *2021-01-25 -- 2023-01-25*
SVOA/Urbaser, (sophämtning) *Tillsvidare*

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

E-postadress till styrelsen; styrelsen@vilan10.se
Hemsidan www.vilan10.se är under uppdatering och en del aktuell information kan därför saknas.

Kontakta alltid föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo Ab angående:

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

ORGANISATIONSANSLUTNING

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

LOKALER

Av föreningens 7 lokaler är alla uthyrda. Under våren 2021 fick hörnlokalen en ny lokalhyresgäst Crevat AB samt en ny lokalhyresgäst MakeUp&Skin by Unger tog över lokalen Skönhetssalongen.

EKONOMI

Ekonomin i föreningen kan fortsatt betraktas som mycket god. Två av föreningens lån som förföll den 30.6 2021 förhandlades om till mycket förmånligare räntor. Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning och uppdatering av både underhållsplanen samt avtalen som kan omförhandlas för fördelaktigare priser och villkor. Under kommande 5 åren görs några större renoveringar och underhåll, dessa bör kunna planeras så att finansieringen kan ske direkt ur föreningens kassa.
Alla åtgärder och förbättringar prioriteras med hänsyn till föreningens ekonomi.
Inga ändringar av månadsavgifterna är planerade.

Styrelsearvoden har utbetalats med 121 672 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 3,5 x basbelopp.

ÖVRIGA UPPGIFTER

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 486 393	2 454 364	2 461 926	2 411 797
Resultat efter fin. poster	-755 646	75 392	-61 891	-720 766
Soliditet, %	83	82	82	81
Yttre fond	990 962	662 762	617 066	1 214 866
Taxeringsvärde	109 400 000	109 400 000	109 400 000	84 404 000
Bostadrättsyta, kvm	2 036	2 036	2 036	2 036
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	561	561	561
Lån per kvm totalyta, kr	4 994	5 188	5 188	5 639
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,78	1,83	1,92
Belåningsgrad, %	17,25	17,81	17,70	19,12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Beloppet 561 kr/kvm är inklusive obligatorisk tillägg,avgift för kabel-tv och bredband

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	662 762	-	328 200	990 962
Balanserat resultat	-4 774 492	75 392	-328 200	-5 027 300
Årets resultat	75 392	-75 392	-755 646	-755 646
Eget kapital	**65 227 440**	**0**	**-755 646**	**64 471 794**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 027 300
Årets resultat	-755 646
Totalt	**-5 782 946**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	328 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-341 431
Balanseras i ny räkning	-5 769 715
	-5 782 946

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 486 393	2 454 364
Rörelseintäkter		142 578	37 969
Summa rörelseintäkter		**2 628 971**	**2 492 333**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 318 550	-1 248 978
Övriga externa kostnader	8	-230 340	-244 986
Personalkostnader	9	-154 846	-171 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 572	-508 572
Summa rörelsekostnader		**-3 212 308**	**-2 173 944**
RÖRELSERESULTAT		**-583 337**	**318 389**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 763	2 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-175 072	-245 751
Summa finansiella poster		**-172 309**	**-242 997**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-755 646**	**75 392**
ÅRETS RESULTAT		**-755 646**	**75 392**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 913 170	77 377 091
Maskiner och inventarier	12	12 496	19 984
Summa materiella anläggningstillgångar		**76 925 665**	**77 397 075**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**76 925 665**	**77 397 075**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 916	93 515
Övriga fordringar	13	659 521	1 277 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	102 043	109 902
Summa kortfristiga fordringar		**838 480**	**1 480 593**
Kassa och bank			
Kassa och bank		923 668	920 905
Summa kassa och bank		**923 668**	**920 905**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 762 148**	**2 401 497**
SUMMA TILLGÅNGAR		**78 687 813**	**79 798 572**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		990 962	662 762
Summa bundet eget kapital		**70 254 740**	**69 926 540**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 027 300	-4 774 492
Årets resultat		-755 646	75 392
Summa fritt eget kapital		**-5 782 946**	**-4 699 100**
SUMMA EGET KAPITAL		**64 471 794**	**65 227 440**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 199 495	3 300 000
Övriga långfristiga skulder		377 312	196 416
Summa långfristiga skulder		**9 576 807**	**3 496 416**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 059 000	10 483 495
Leverantörsskulder		60 279	159 279
Skatteskulder		11 105	30 318
Övriga kortfristiga skulder		91 851	60 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	416 977	340 669
Summa kortfristiga skulder		**4 639 212**	**11 074 716**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**78 687 813**	**79 798 572**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar
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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	**2020**
Hyresintäkter, bostäder	294 871	291 058
Hyresintäkter, lokaler	1 058 237	1 013 407
Intäktsreduktion	-18 452	0
Årsavgifter, bostäder	1 039 188	1 039 188
Övriga intäkter	253 831	148 680
Övriga årsavgifter	1 296	0
Summa	**2 628 971**	**2 492 333**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	60 754	68 917
Fastighetsskötsel	38 961	39 515
Snöskottning	6 204	7 727
Städning	50 971	51 004
Övrigt	855	0
Summa	**157 746**	**167 163**

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	577 250	0
Dörrar och lås/porttele	0	12 573
El	21 341	0
Försäkringsärende/vattenskada	159 897	25 603
Hissar	11 057	0
Lokaler	5 978	0
Reparationer	38 091	115 604
Tvättstuga	10 751	0
Summa	**824 365**	**153 780**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Underhåll Rör Stamspolning Filmning av Rör	216 385	0
Grundfasad tvättning och målning	78 546	0
Ny skyltning för lokaler Restaurang samt Solarium	46 500	0
Summa	**341 431**	**0**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	69 820	44 552
Sophämtning	87 014	76 999
Uppvärmning	415 477	393 140
Vatten	66 448	62 074
Summa	**638 759**	**576 766**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	19 596	19 596
Fastighetsförsäkringar	39 497	35 969
Fastighetsskatt	182 573	181 163
Kabel-TV	114 583	114 541
Summa	**356 249**	**351 269**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	8 352	13 471
Juridiska kostnader	7 873	26 618
Kameral förvaltning	82 760	82 532
Revisionsarvoden	23 443	22 839
Övriga förvaltningskostnader	107 912	99 526
Summa	**230 340**	**244 986**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Sociala avgifter	33 174	39 185
Styrelsearvoden	121 672	132 223
Summa	**154 846**	**171 408**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175 072	245 751
Summa	**175 072**	**245 751**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 175 789	82 175 789
Årets inköp	37 163	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**82 212 952**	**82 175 789**
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 798 698	-4 297 614
Årets avskrivning	-501 084	-501 084
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 299 782**	**-4 798 698**
Utgående restvärde enligt plan	**76 913 170**	**77 377 091**
I utgående restvärde ingår mark med	*32 692 664*	*32 692 664*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärde mark	64 800 000	64 800 000
Summa	**109 400 000**	**109 400 000**

IA TB EW DM

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 921	74 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**74 921**	**74 921**
Ingående ackumulerad avskrivning	-54 937	-47 449
Avskrivningar	-7 488	-7 488
Utgående ackumulerad avskrivning	**-62 425**	**-54 937**
Utgående restvärde enligt plan	**12 496**	**19 984**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	644 722	1 258 985
Skattekonto	14 934	22 453
Övriga fordringar	-135	-4 263
Summa	**659 521**	**1 277 175**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	4 899	4 899
Fastighetsskötsel	9 154	8 904
Försäkringspremier	30 297	29 396
Förvaltning	22 475	20 690
Kabel-TV	28 734	28 645
Räntor	175	517
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 309	16 851
Summa	**102 043**	**109 902**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,55 %	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,82 %	5 899 495	6 424 495
Stadshypotek	2022-06-30	0,40 %	4 059 000	4 059 000
Summa			***13 258 495***	***13 783 495***
Varav kortfristig del			*4 059 000*	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	10 483	6 275
Förutbetalda avgifter/hyror	236 215	197 624
Löner	14 000	0
Uppvärmning	62 248	46 129
Utgiftsräntor	48 512	48 685
Vatten	11 103	10 358
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 417	14 599
Summa	**416 977**	**340 669**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
Summa	**36 000 000**	**36 000 000**

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt förhandlingsöverenskommelsen med Hyresgästföreningen höjdes hyror till hyreslägenheterna med 1,8% fr.o.m.1 februari 2022.

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 03 - 17
Ort och datum

Daniel Mohall
Ledamot

Ia Appelberg
Ledamot

Eva Argus
Ledamot

Taina Salo
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 24

Peter Åsheim
Allians Revision&Redovisning AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vilan 10 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Järfälla den 24 mars 2022

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor