Årsredovisning 2024

Brf Vilan 10

769606-6096



nabo

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilan 10

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-23. Stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 10	2008	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB och inkluderar ansvarsförsäkring till styrelsen, Anticimex fullservicetillägg, husbocksförsäkring samt Anticimex Trygghetspaket. OBS! Varje bostadsrättsinnehavare ska teckna en egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 214 kvm och 7 lokaler om 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 2655 kvm.

Styrelsens sammansättning

Taina Salo	Ordförande
Daniel Mohall	Styrelseledamot
Erika Brito Danielsson	Styrelseledamot
Eva Argus	Styrelseledamot

Valberedning

Ia Appelberg, (Petra Bjurevad, t.o.m. 12.6 2024)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Revisorer

Peter Åsheim Auktoriserad Revisor Allians Revision och Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024
- Sotning samt OVK besiktning i alla lägenheter (OVK/Godkänt)
- Målning och tapetsering i kök och hall i en hyreslägenhet
- Takvärmeslingor/värmekablar i yttertaket besiktigades och trasiga kablar byttes ut
- Alla lysrör i källaren och vinden har bytts ut till LED
- Spolning av spillvattenavlopp/Roslagsgatan 27
- Åtgärder pga felaktig rördragning utfördes i ett badrum i en bostadsrättslägenhet
- Byte av en del av trasigt stamrör i lokal/Rest.Maharajah/Frej16Berg Ab

2023
- Modernisering av sophantering på Frejgatan 16
- Underhåll av hissen/Roslagsgatan 27
- Installation av fungerande ventilation i sk. 'skyddsrum' i källaren
- Målning och tapetsering i en hyreslägenhet
- Relining av en del av ett stamrör i hörnlokalen

2022-2023
- Byte av elfördelning i Elcentralen samt byte av alla elmätare till nya

2009-2023
- En komplett lista för gjorda underhåll under dessa år finns tillgänglig hos styrelsen

1998
- Stambyte

Planerade underhåll

2025
- Målning av fönsterbågar längst ner i innergården
- Modernisering av sophantering på Roslagsgatan 27
- Fuktbesiktning i alla lägenheter och lokaler (ingår i föreningens försäkring)

2025-2026
- Byte av värmecentral - Fjärrvärme/ byte termostatventiler och injustering av värmesystem
- Besiktning/filmning av stamrör

Avtal med leverantörer

Brandskyddsansvar (t.o.m. 2025-01-25)	Brandsäkra Ab
Bredband,Telefoni,Kabel-tv (t.o.m. 2025-06-30)	Tele 2
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Nabo
Fiberkabelnät (t.o.m. 2032-12-31)	Ab Stokab
Fjärrvärme och El	Fortum/Ellevio
Hyrning av Entrémattor (Tillsvidare)	Initial Mattor

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Nycklar och Lås (Tillsvidare)	Låscentrum Surbrunn AB
Fullserviceavtal (förlängts t.o.m 30.6 2026)	Söderkyl Ab/Electrolux
Serviceavtal (Tillsvidare)	St Eriks Hiss
Snö/takskottning (Tillsvidare)	WM Tak Ab
Sophämtning (Tillsvidare)	Stockholm Stad/SVOA
Städning (Tillsvidare)	Atlas&Bore Ab

Övrig verksamhetsinformation

E-postadress till styrelsen: styrelsen@vilan10.se

Hemsidan: www.vilan10.se (Hemsidan 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån: 5 899 495 kr, ränta 0,82% löptid t.o.m. 30.6 2026, lån 3,7 milj. ränta 3,54% löptid t.o.m. 30.3 2026 samt lån 2,8 milj. 3 månaders löpande, ränta f.n. (jan. 2025) 3,65%.

Priset på värme har stigit under år 2024, däremot har utgiften blivit något lägre på el efter installering av LED-belysning i fastigheten.

Styrelsen följer utvecklingen av det ekonomiska läget i föreningen för att kunna prioritera kommande underhåll och renoveringar.

Övriga uppgifter

-Nycklar till porten kan enbart beställas via styrelsen.

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

-Styrelsearvoden har utbetalats med 174 426 kr (exkl. sociala avgifter) av det stämman beslutade 3,5*basbelopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 919 968	2 782 002	2 660 123	2 486 393
Resultat efter fin. poster	-210 841	-289 758	-158 294	-755 646
Soliditet (%)	82	83	82	83
Yttre fond	763 934	963 448	977 731	990 962
Taxeringsvärde	132 800 000	132 800 000	132 800 000	109 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	562	562	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,2	40,8	43,0	43,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 090	6 090	6 336	6 512
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 670	4 670	4 859	4 994
Sparande per kvm totalyta, kr	220	308	289	255
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	167	149	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	221	210	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	1,98	1,12	1,29
Räntekänslighet (%)	10,84	10,84	11,28	11,59

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Ett större underhåll gjordes under år 2024. Föreningen har höjt månadsavgifterna 10% år 2025.

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	58 277 076	-	-	58 277 076
Upplåtelseavgifter	10 986 702	-	-	10 986 702
Fond, yttre underhåll	963 448	-	-199 514	763 934
Balanserat resultat	-5 913 726	-289 758	199 514	-6 003 970
Årets resultat	-289 758	289 758	-210 841	-210 841
Eget kapital	**64 023 742**	**0**	**-210 841**	**63 812 901**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 003 970
Årets resultat	-210 841
Totalt	**-6 214 811**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	664 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-289 292
Balanseras i ny räkning	-6 589 519
	-6 214 811

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

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 919 968	2 782 002
Övriga rörelseintäkter	3	0	24 132
Summa rörelseintäkter		**2 919 968**	**2 806 134**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 952 334	-1 966 260
Övriga externa kostnader	9	-167 805	-186 981
Personalkostnader	10	-224 646	-208 237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 785	-509 812
Summa rörelsekostnader		**-2 849 570**	**-2 871 290**
RÖRELSERESULTAT		**70 398**	**-65 156**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 168	25 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-313 406	-250 259
Summa finansiella poster		**-281 238**	**-224 601**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-210 841**	**-289 758**
ÅRETS RESULTAT		**-210 841**	**-289 758**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	75 398 777	75 903 562
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**75 398 777**	**75 903 562**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**75 398 777**	**75 903 562**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 804	43 795
Övriga fordringar	14	877 386	581 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 514	111 817
Summa kortfristiga fordringar		**1 090 704**	**736 779**
Kassa och bank			
Kassa och bank		984 567	954 237
Summa kassa och bank		**984 567**	**954 237**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 075 271**	**1 691 016**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 474 048**	**77 594 578**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 263 778	69 263 778
Fond för yttre underhåll		763 934	963 448
Summa bundet eget kapital		**70 027 712**	**70 227 226**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 003 970	-5 913 726
Årets resultat		-210 841	-289 758
Summa fritt eget kapital		**-6 214 811**	**-6 203 484**
SUMMA EGET KAPITAL		**63 812 901**	**64 023 742**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 599 495	5 899 495
Övriga långfristiga skulder		405 618	405 618
Summa långfristiga skulder		**10 005 113**	**6 305 113**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 800 000	6 500 000
Leverantörsskulder		143 935	107 250
Skatteskulder		6 086	19 129
Övriga kortfristiga skulder		131 165	123 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	574 847	515 771
Summa kortfristiga skulder		**3 656 033**	**7 265 723**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 474 048**	**77 594 578**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**70 398**	**-65 156**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	504 785	509 812
	575 183	**444 655**
Erhållen ränta	32 168	25 657
Erlagd ränta	-335 729	-171 615
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**271 621**	**298 698**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 688	3 664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 633	-105 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**326 567**	**197 286**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Depositioner	0	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-495 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**326 567**	**-297 714**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 530 120**	**1 827 834**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 856 687**	**1 530 120**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 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.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 039 188	1 039 188
Övriga årsavgifter	1 812	1 805
Hyresintäkter, bostäder	328 935	314 612
Hyresintäkter, lokaler	1 423 961	1 310 809
Kabel-TV/Bredband	104 748	104 748
Övriga intäkter	21 324	10 840
Summa	**2 919 968**	**2 782 002**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	7
Elprisstöd	0	15 225
Försäkringsersättning	0	8 900
Summa	**0**	**24 132**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	43 911	41 160
Städning	60 748	52 234
Övrigt	41 021	0
Besiktning och service	72 497	48 594
Snöskottning	4 893	1 933
Summa	**223 069**	**143 921**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	31 825	15 099
Bostäder	1 760	17 560
Tvättstuga	1 585	3 080
Källarutrymmen	94 315	4 137
Dörrar och lås/porttele	14 153	28 652
VA	35 642	0
El	39 262	1 567
Hissar	26 984	82 957
Tak	0	13 471
Försäkringsärende/vattenskada	78 500	0
Summa	**324 027**	**166 523**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	46 940	0
Bostäder	7 500	0
Bostäder VVS	30 000	0
Soprum/miljöanläggning	85 519	597 914
Tak	119 333	0
Summa	**289 292**	**597 914**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	71 421	69 838
Uppvärmning	472 231	442 098
Vatten	95 610	75 568
Sophämtning	87 654	89 444
Summa	**726 916**	**676 948**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 639	43 415
Kabel-TV	117 372	113 448
Bredband	19 596	19 596
Arvode teknisk förvaltning	1 813	1 813
Fastighetsskatt	204 610	202 683
Summa	**389 030**	**380 955**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	20 469	46 140
Förbrukningsmaterial	19 679	11 024
Revisionsarvoden	27 189	26 797
Ekonomisk förvaltning	100 468	94 320
Konsultkostnader	0	8 700
Summa	**167 805**	**186 981**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	174 426	166 343
Sociala avgifter	50 220	41 894
Summa	**224 646**	**208 237**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	313 252	250 200
Övriga räntekostnader	154	59
Summa	**313 406**	**250 259**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 212 952	82 212 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**82 212 952**	**82 212 952**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 309 390	-5 804 586
Årets avskrivning	-504 785	-504 804
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 814 175**	**-6 309 390**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**75 398 777**	**75 903 562**
I utgående restvärde ingår mark med	*32 692 664*	*32 692 664*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 800 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	**132 800 000**	**132 800 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 921	74 921
Utgående anskaffningsvärde	**74 921**	**74 921**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 921	-69 913
Avskrivningar	0	-5 008
Utgående avskrivning	**-74 921**	**-74 921**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 266	5 284
Nabo Klientmedelskonto	653 282	574 860
Borgo	218 838	1 023
Summa	**877 386**	**581 167**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 682	7 904
Fastighetsskötsel	10 980	10 810
Försäkringspremier	35 689	33 744
Kabel-TV	29 751	29 343
Bredband	4 899	4 899
Förvaltning	25 513	25 117
Summa	**113 514**	**111 817**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-07	3,65 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,82 %	5 899 495	5 899 495
Stadshypotek	2026-03-30	3,54 %	3 700 000	3 700 000
Summa			**12 399 495**	**12 399 495**
Varav kortfristig del			2 800 000	6 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 399 495 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 925	20 278
El	7 228	9 921
Uppvärmning	59 405	64 651
Utgiftsräntor	104 998	127 321
Vatten	15 810	14 853
Löner	0	6 011
Förutbetalda avgifter/hyror	261 483	255 737
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	**574 847**	**515 771**

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att täcka kommande underhåll har styrelsen beslutat om 10% höjning av månadsavgifterna fr.o.m. 1.april 2025.

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

Underskrifter

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

Stockholm

Daniel Mohall
Styrelseledamot

Erika Brito Danielsson
Styrelseledamot

Eva Argus
Styrelseledamot

Taina Salo
Ordförande

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

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

SEALED BY Verified SKEVVPI1GGE-SJUDWIJXGG

Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 08:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 30.04.2025 15:36

DOCUMENT ID:
SJuDwiJxgg

ENVELOPE ID:
SkevvPi1gge-SJuDwiJxgg

DOCUMENT NAME:
Brf Vilan 10, 769606-6096 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIKA BRITO DANIELSSON	**Signed**	**30.04.2025 15:50**	**eID**	**Swedish BankID**
erika.brito@sonora.se	Authenticated	30.04.2025 15:47	Low	IP: 4.223.94.34
2. EVA ARGUS	**Signed**	**01.05.2025 09:47**	**eID**	**Swedish BankID**
eva@argussthlm.se	Authenticated	01.05.2025 09:44	Low	IP: 83.255.122.206
3. TAINA SALO	**Signed**	**01.05.2025 19:41**	**eID**	**Swedish BankID**
salotaina@hotmail.com	Authenticated	01.05.2025 17:40	Low	IP: 83.255.121.8
4. Daniel Mohall	**Signed**	**04.05.2025 18:31**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.mohall@gmail.com	Authenticated	04.05.2025 18:17	Low	IP: 83.255.120.236
5. PETER ÅSHEIM	**Signed**	**05.05.2025 08:20**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.asheim@re-allians.se	Authenticated	05.05.2025 08:18	Low	IP: 20.91.140.131

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Allians
REVISION & REDOVISNING

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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

ryvPPoylgl-SkZwvvs1xee

Allians
REVISION & REDOVISNING

- 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

ryvPPoylgl-SkZwvvs1xee

Allians
REVISION & REDOVISNING

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 datum enligt digital signering

_____
Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

ryvPPoylgl-SkZwvvs1xee

SEALED BY Verified RYVPPOYLGL-SKZWVVS1XEE

Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 08:19

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 30.04.2025 15:36

DOCUMENT ID:
SkZwvvs1xee

ENVELOPE ID:
ryvPPoylgl-SkZwvvs1xee

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Vilan 10 - 241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ÅSHEIM	**Signed**	**05.05.2025 08:19**	**eID**	**Swedish BankID**
peter.asheim@re-allians.se	Authenticated	05.05.2025 08:18	Low	IP: 20.91.140.131

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed