

# Årsredovisning 2022

Brf Vilunda-Borgen

769617-2845



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILUNDA-BORGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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.

## GILTIGHET

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

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

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Föreningen registrerades 2007-08-29 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29.  
Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-06-29.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

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

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

Fastigheterna benämns i denna text enl:

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

Huskropp B: Centralv. 14.

Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 204 bostadsrätter om totalt 11 121 kvm och 44 lokaler om 2 185 kvm. I föreningen finns 73 parkeringsplatser och 9 garage.

#### Lägenhetsfördelning

81 st 1 rum och kök

89 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Monica Öhrn	Ordförande
Maude Järefjord	Styrelseledamot
Torsten Bergstedt	Styrelseledamot
Pernilla Carlén	Styrelseledamot
Antonio Espinoza	Styrelsesuppleant
Mulhim al Smmadi	Styrelsesuppleant
Klara Hörmark	Styrelsesuppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG

Valberedning

Valberedningen består av Steve Heffer (1) samt Sebastian Löfgren (2).

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan år 2020. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2034

Utförda underhåll under året

- 2022 Tätning av hela områdets källargolvs rensluckor för avlopp
- 2022 Lekplatsbesiktning
- 2022 Genomgång av samtliga avluftningsrör på samtliga vindar och utbyte av slitna/trasiga.
- 2022 Reparation av läckande balkonger Centralv. 10+12
- 2022 OVK besiktning
- 2022 Beskrning av alla större träd
- 2022 Utbyte av FF10-FF13 (ventilationsaggregat)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	MH Drift Fastighetservice AB
Medlemskap	Fastighetsägarna

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi har flyttat ytterligare ett lån från SBAB till Handelsbanken.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på ökade reparations- och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparations- och underhållskostnader är fjärrvärmens samt räntekostnaden.

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

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

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,6% under 2022.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 257 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 34. Vid räkenskapsårets slut fanns det 256 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 037 514	11 857 370	11 609 914	11 928 885
Resultat efter fin. poster	-3 719 413	-58 768	2 050 535	641 518
Soliditet, %	51	52	51	50
Yttre fond	5 364 059	4 020 059	3 720 059	3 420 059
Taxeringsvärde	200 015 000	161 371 000	161 371 000	161 371 000
Bostadsyta, kvm	11 121	11 121	11 063	11 063
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	689	695	695
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 008	8 043	8 116	8 148
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	0,89	0,93	0,99
Belåningsgrad, %	51,91	51,89	51,84	51,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	83 900 291	-	-	83 900 291
Upplåtelseavgifter	19 975 819	-	-	19 975 819
Fond, yttre underhåll	4 020 059	-	1 344 000	5 364 059
Balanserat resultat	-8 676 667	-58 768	-1 344 000	-10 079 435
Årets resultat	-58 768	58 768	-3 719 413	-3 719 413
<b>Eget kapital</b>	<b>99 160 734</b>	<b>0</b>	<b>-3 719 413</b>	<b>95 441 321</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 079 435
Årets resultat	-3 719 413
Totalt	<u><b>-13 798 848</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	450 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 989 048
Balanseras i ny räkning	-9 259 800
	<u><u><b>-13 798 848</b></u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		12 037 514	11 857 368
Rörelseintäkter		6	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 037 520</b>	<b>11 857 369</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-13 097 229	-9 490 766
Övriga externa kostnader	7	-473 202	-576 919
Personalkostnader	8	-342 719	-219 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-834 195	-834 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 747 344</b>	<b>-11 121 674</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 709 825</b>	<b>735 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 087	7 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 026 675	-802 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 009 588</b>	<b>-794 463</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 719 413</b>	<b>-58 768</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 719 413</b>	<b>-58 768</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	171 548 163	172 361 871
Maskiner och inventarier	11	40 244	60 731
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>171 588 407</b>	<b>172 422 602</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>171 588 407</b>	<b>172 422 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		127 665	144 909
Övriga fordringar	12	42 817	9 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	337 719	336 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>508 201</b>	<b>490 643</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 046 537	17 836 773
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 046 537</b>	<b>17 836 773</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 554 738</b>	<b>18 327 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 143 145</b>	<b>190 750 018</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 876 110	103 876 110
Fond för yttre underhåll		5 364 059	4 020 059
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 240 169</b>	<b>107 896 169</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 079 435	-8 676 667
Årets resultat		-3 719 413	-58 768
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 798 848</b>	<b>-8 735 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>95 441 321</b>	<b>99 160 734</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	69 329 921	44 341 751
Övriga långfristiga skulder		52 500	52 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 382 421</b>	<b>44 394 251</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		19 725 557	45 104 284
Leverantörsskulder		640 499	356 071
Skatteskulder		30 146	13 882
Övriga kortfristiga skulder		166 163	139 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 757 038	1 581 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 319 403</b>	<b>47 195 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 143 145</b>	<b>190 750 018</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

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

### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman 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 1 519 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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, bostäder	934 236	950 757
Hysesintäkter, lokaler	3 454 308	3 308 117
Hysesintäkter, p-platser	346 572	349 674
Rabatt bostad/bostadsrätt	0	-3 191
Årsavgifter, bostäder	7 179 463	7 123 192
Övriga intäkter	122 941	128 820
<b>Summa</b>	<b>12 037 520</b>	<b>11 857 369</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	235 265	126 747
Fastighetsskötsel	743 067	712 468
Snöskottning	247 989	211 182
Städning	247 948	129 947
Trädgårdsarbete	193 251	427 459
<b>Summa</b>	<b>1 667 519</b>	<b>1 607 803</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Försäkringsskador	387 924	421 354
Reparationer	1 169 642	1 255 264
Underhåll	4 989 048	1 295 978
<b>Summa</b>	<b>6 546 614</b>	<b>2 972 595</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	656 499	538 225
Sophämtning	600 370	562 665
Uppvärmning	1 959 737	2 185 416
Vatten	637 888	574 815
<b>Summa</b>	<b>3 854 495</b>	<b>3 861 121</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	181 047	175 018
Fastighetsskatt	555 649	527 799
Kabel-TV/ Bredband	291 905	289 530
Självrisker	0	56 900
<b>Summa</b>	<b>1 028 601</b>	<b>1 049 247</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ekonomisk förvaltning	283 326	283 751
Förbrukningsmaterial	13 234	6 339
Konsultkostnader	28 428	71 841
Kundförluster	0	50 004
Revisionsarvoden	24 239	24 738
Övriga förvaltningskostnader	123 975	140 246
<b>Summa</b>	<b>473 202</b>	<b>576 919</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	42 719	19 783
Styrelsearvoden	300 000	200 000
<b>Summa</b>	<b>342 719</b>	<b>219 783</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 026 204	801 248
Övriga räntekostnader	471	873
<b>Summa</b>	<b>1 026 675</b>	<b>802 121</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	182 219 119	182 219 119
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>182 219 119</u>	<u>182 219 119</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 857 248	-9 043 540
Årets avskrivning	-813 708	-813 708
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-10 670 956</u>	<u>-9 857 248</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>171 548 163</u></u>	<u><u>172 361 871</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	32 398 764	32 398 764
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	146 739 000	118 657 000
Taxeringsvärde mark	53 276 000	42 714 000
<b>Summa</b>	<b>200 015 000</b>	<b>161 371 000</b>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	279 314	279 314
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>279 314</u>	<u>279 314</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-218 583	-198 085
Avskrivningar	-20 487	-20 498
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-239 070</u>	<u>-218 583</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>40 244</u></u>	<u><u>60 731</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	42 577	9 696
Övriga fordringar	240	0
<b>Summa</b>	<b>42 817</b>	<b>9 696</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	140 586	134 184
Förvaltning	75 194	69 716
Kabel-TV/ Bredband	75 119	72 969
Räntor	8 315	8 537
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 505	50 632
<b>Summa</b>	<b>337 719</b>	<b>336 038</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2022-11-16	1,55 %		20 675 000
SBAB	2024-04-16	1,98 %	24 038 727	24 279 284
Stadshypotek AB	2023-10-30	0,55 %	19 185 000	19 185 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	0,66 %	25 156 751	25 306 751
Stadshypotek AB	2024-12-01	3,70 %	20 675 000	
<b>Summa</b>			<b>89 055 478</b>	<b>89 446 035</b>

*Varav kortfristig del* 19 725 557 45 104 284

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 2023 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
El	122 015	56 990
Förutbetalda avgifter/hyror	1 134 369	1 079 931
Sophämtning	945	0
Uppvärmning	311 126	352 276
Utgiftsräntor	164 583	65 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 620
<b>Summa</b>	<b>1 757 038</b>	<b>1 581 600</b>



<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
Varav nyttjade pantbrev	106 945 000	106 945 000
<b>Summa</b>	<b>118 000 000</b>	<b>118 000 000</b>

### Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Utbyte av ventilationsaggregat, tätning av hela områdets källargolvs rensluckor för avlopp, OVK besiktning, lekplatsbesiktning, reparation av läckande balkonger Centralv. 10 + 12, genomgång av samtliga avluftningsrör på samtliga vindar och utbyte av slitna/trasiga, MSB besiktning skyddsrum Centralv. 6A (det som inte kom med i besiktningen 2019). Beskrining av alla större träd.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Monica Öhrn  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Maude Järefjord  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Torsten Bergstedt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pernilla Carlén  
Styrelseledamot

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

\_\_\_\_\_  
Katrine Elbra, KPMG  
Godkänd revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 645e0e4f77f09db99b5232b3

**Finalized at:** 2023-05-15 20:54:02 CEST

**Title:** Brf Vilunda-Borgen - Årsredovisning 2022 (1).pdf

**Digest:** Bay65bdv3qIXaHxT6wtZvWopUSfeAITthf0NE5Fp72Q=-2

**Initiated by:** monica.ohrn@hotmail.com (*monica.ohrn@hotmail.com*) via Brf Vilundaborgen 769617-2845

**Signees:**

- Pernilla Carlén signed at 2023-05-15 19:07:45 CEST with Swedish BankID (19730217-XXXX)
- Katrine Elbra signed at 2023-05-15 20:54:01 CEST with Swedish BankID (19631216-XXXX)
- Monica Birgitta Öhrn signed at 2023-05-15 19:13:15 CEST with Swedish BankID (19471025-XXXX)
- Maude Lilly Monica Järefjord signed at 2023-05-15 19:06:59 CEST with Swedish BankID (19530614-XXXX)
- Per Torsten Bergstedt signed at 2023-05-15 19:51:59 CEST with Swedish BankID (19480604-XXXX)



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilunda-Borgen för år 2022 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.

Stockholm 2023-05-15

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...

Katrine Elbra

Godkänd revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 3B7A9A9BABD049ED9B33A23616F4A724	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse 2022 Vilunda-Borgen.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
EnvelopeId Stamping: Enabled	Katrine Elbra
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	katrine.elbra@kpmg.se
	IP Address: 194.103.157.83

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Katrine Elbra	Location: DocuSign
5/15/2023 6:28:29 PM	katrine.elbra@kpmg.se	

**Signer Events**

Katrine Elbra  
katrine.elbra@kpmg.se  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**



Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 194.103.157.83

**Timestamp**

Sent: 5/15/2023 6:31:52 PM  
Viewed: 5/15/2023 8:56:59 PM  
Signed: 5/15/2023 8:57:14 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 8703a851-e600-5075-b50f-8b919642521b  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/15/2023 8:56:46 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/15/2023 6:31:52 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/15/2023 8:56:59 PM
Signing Complete	Security Checked	5/15/2023 8:57:14 PM
Completed	Security Checked	5/15/2023 8:57:14 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**