

Årsredovisning för
HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby
714800-2087



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-19
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby, 714800-2087, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 6:12, 25:2, 26:2, 26:3, 26:5, 26:6, 26:7, 26:8 och 27:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1960. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 48 346 m². Taxeringsvärdet är 387 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 257 800 tkr och markvärdet 129 600 tkr.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	406	23 854
Lokaler (inkl förråd)	71	1 638
Varmgarage varav 8 mc-platser (på 2 garageplatser)	58	-
Kallgarage	53	-
P-Platser med elstolpe	164	-
P-Plats	10	-
Totalt	762	25 492

Fastighetsadresser

Herrgårdsvägen 10-18 (A + B) Herrgårdsvägen 22-34
Herrgårdsvägen 87-103

Föreningens centralavtal

Leverantör

Renew Service AB
Renew Service AB
Renew Service AB
Renew Service AB
Renew Service AB
Väsby Lås & Alarm AB
Aptus Elektronik AB
Hissäkra AB
Tele 2 AB
Tele 2 AB
Jämtkraft AB
E-ON
Infometric AB
Stockholm Exergi
Upplands Väsby Kommun
Upplands Väsby Kommun
Söderkyl AB
Rörex AB
Presto
Regtec
DJ Driftteknik
JC Vatten och Värme AB
Lövhagen Mark & Trädgård i Upplands Väsby AB
Liselotte Löf Återvinning AB

Kategori

Teknisk administrativ Förvaltning
Drift- och Fastighetskötsel
Ekonomisk Förvaltning
Sommar- och vinterskötsel mark
Portstädning
Lås- och passersystem
Bokningssystem och informationstavlor
Hissar
Kabel TV
Internet
EL
EL
EL-avläsning
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Tvättstugor
Undercentral
Brandskyddstjänster
Styr- och reglerysystem
Ventilation
VVS
Service av sopbehållare
Återvinning av papper m.m.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Uppdrag	Mandattid
Tomas Hellman	Ordförande	till årsstämma 2024
Dan Danielsson	Vice ordförande	till årsstämma 2024
Carina Eklund	Sekreterare	till årsstämma 2025
Owe Ekholm	Fastighet	till årsstämma 2025
Lea Markuksela	Trädgård	till årsstämma 2024
Nikola Zlokapa	Fastighet	till årsstämma 2025
Marcela Dimander	Ledamot	Avgick 2023-11-18
Josephine Frans	HSB-Ledamot	

Suppleanter

-

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöter Tomas Hellman, Dan Danielsson, Marcela Dimander och Carina Eklund.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 500 medlemmar varav HSB Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Thölix med Minna Kamppinen som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Andreas Roupé, Sigi Vandewinkel, Nagham Korkis med Andreas Roupé som valberedningens ordförande

HSB Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Dan Danielsson
Carina Eklund
Lea Markuksela
Marcela Dimander

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 143 röstberättigade medlemmar, varav 27 st. representerades med fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023 hållit 13 st. protokollförda ordinarie sammanträden. Utöver angivet ordinarie möten har drift-, trädgård-, ekonomi-, arbets- och projektmöten genomförts.

Överlåtelse

Av föreningens 406 bostadslägenheter har 30 st överlåtits under året, varav 2 st gåvor.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 10% 2023.

Elavgiften höjdes till 1,90 kr inklusive moms per kWh

Kostnaderna för avtalen KPI-anpassades, vilket innebar en ökning med 10%.

Hyror för garage- och parkeringsplatser höjdes enligt följande under 2023;

200 kr - Parkeringsplats utan elstolpe

240 kr - Parkeringsplats med elstolpe (förbrukad el debiteras i efterhand)

100 kr - MC-plats (del av garage)

350 kr - Kallgarage

400 kr - Litet varmgarage

500 kr - Stort varmgarage

El-enhetsmätning

Sedan årsskiftet 2021 har föreningen i enlighet med riktlinjer från Skatteverket påbörjat debitering av IMD (individuellt el-debitering). Det sker ingen förändring i slutbelopp ut till medlem - dock redovisas vad momsdelen är av i slutbeloppet på avin.

Medlemsinformation

4 ggr om året ger föreningen ut föreningsbladet Vi i Vilunda med aktuell information om vad som pågår i föreningen just nu. Föreningen har också en hemsida www.brffvilunda.se här finns mer detaljerad information och vägledning för föreningens medlemmar.

I samband med inflyttning ger styrelsen ut en välkomstfolder med den viktigaste informationen om att bo i föreningen och vad du som nyinflyttad måste tänka på.

Medlemsaktiviteter

Gemensam trädgårdsdag har anordnats.

Den 14 december arrangerades en trivselskväll där föreningens samtliga medlemmar bjöds på julfika.

Styrelsen har även vid 2 tillfällen under året bjudit in nyinflyttade för ett välkomstmöte där styrelsen berättat om föreningen och svarat på frågor.

Brand i lägenhet

Brand har inträffat i en lägenhet. Släckningsarbetet innebar även att delar av två lägenheter under fick vattenskador. Ingen fara för boende förelåg och brandkåren hjälpte till med evakuering av de som var oroliga och ville lämna sin lägenhet.

Att lämna sin lägenhet på eget bevåg och ta sig ut i trapphus som är rökfyllt är mycket farligt och skadligt. Skadorna täcks av föreningens och boendes försäkringar.

Vikten av att ha en fungerande brandvarnare aktualiserades. Att även ha brandfilt och brandsläckare är en bra investering.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan som revideras i samband med en statusbesiktning som genomförs årligen.

Som fastighetsägare har vi ett ansvar över att vår fastighet driftas till ett så säkert och tryggt boende som möjligt, både ur ekonomiskt- och underhållsperspektiv.

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört följande större underhåll och investeringar:

Takreovering

Nytt plåttak över fläkt och hissrum på Herrgårdsvägen 34

Styr- och reglersystem

Genomgång och komplettering har gjorts för värmesystem, varmvatten och ventilation.

Övernattningsrum

Övernattningsrummet på Herrgårdsvägen 18 har blivit mer tillgänglig genom ombyggnad.

Överlastskydd

Överlastskydd som inte tidigare fanns, har installerats för alla hissarna.

OVK

OVK har genomförts och genomgång av avvikelser har påbörjats.

Målning runt garageportar

Betongen har målats på Herrgårdsvägen 10, 14 och 18

Byte av fläktar

Nya energisnåla frånluftsfläktar har installerats på Herrgårdsvägen 10A och 12A-B.

Byte av portar

Nya träportar i samma utförande som tidigare har installerats på Herrgårdsvägen 87-103. Bytet av portar på Herrgårdsvägen 10-18 har senarelagts och utförs efter att balkongprojektet är genomfört.

Ny lekplats

En ny stor lekplats byggdes mellan Herrgårdsvägen 28 och Herrgårdsvägen 26. Lekplatsen ersätter den slitna lekplatsen vid Herrgårdsvägen 14-18

Balkongprojekt

Föreningen har under året bytt samtliga balkonger på Herrgårdsvägen 87-103 samt merparten av uteplatserna. Rivning av balkongerna på Herrgårdsvägen 14-18 har påbörjats.

Möte med hyresnämnden har genomförts eftersom medgivande saknades från några boende.

Historiskt genomfört underhåll och större investeringar:

År	Åtgärd
2022	Installation av laddstolpar för el-bil
2022	Utökat till fler hyrda parkeringsplatser
2022	Byte av garageportar till föreningens varmgarage
2022	Målning av trapphusen i höghusen (Herrgårdsvägen 24-34)
2021	Installerat nya markbehållare
2021	Ombygga av reservutgång från skyddsrum på Herrgårdsvägen 12 och 16.
2021	LED-belysning till trapphus/källargångar/fasader samt garageplatser och Lidmans Allé
2021	Renovering av grovtvättstuga
2021	Renovering av tvättstugorna belägna på Herrgårdsvägen 10,12 och 101
2020	Renovering av tvättstugorna belägna på Herrgårdsvägen 24-26 samt 34
2020	Energideklaration
2019	Trapphusmålning
2018	Installation passersystem
2016-2019	Takrenovering
2014	Ventilation renovering FTX
2012	Nya fönster
2012	Nya stammar

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om - 3 111 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 15% 2024.

Beroende på rådande ränteläge kan ett behov av att höja med några procent även kommande år för att skapa möjlighet att underhålla fastigheterna. Amorteringar enligt rekommendation kommer inte att göras under pågående balkongprojekt, men återupptas när projektet är klart.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande året planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

Det här är planen utifrån de förutsättningar vi haft vid budgetmötet, faktorer vi inte kan påverka kan göra att vi behöver prioritera om.

År	Åtgärd
2024	Stamrengöring
2025	Nya portar på Herrgårdsvägen 10-18
2025	Laddmöjlighet i kallgaragen
2025	Iordningsställa efter balkongetableringen
2025	Byte av frånluftsfläktar

Ekonomi
Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	24 365	21 549	20 440	20 238	20 280
Årets resultat*	-3 660	-7	391	2 471	1 622
Fond för yttre underhåll	9 581	10 216	10 542	9 267	7 906
Fastighetslån, kr/kvm	6 222	5 483	5 229	5 285	5 316
Räntekostnad kr/kvm	284	45	44	39	76
Amortering kr/kvm	141	165	56	31	31
Räntekänslighet %	6	6	6	6	6
Soliditet %	14	18	19	18	17
Årsavgift kr/kvm	860	782	745	745	745
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	860	782	745	745	745
Årsavgift procentuell andel av intäkter	87	88	89	89	89
Sparande kr/kvm	94	228	230	248	211
Energikostnad kr/kvm	265	222	225	212	221

***Uppllysning vid förlust**

Årets resultat visar ett minus om 3 660 tkr. Den störst påverkande faktorn på årets resultat är avskrivningar samt de höjda räntesatserna på lånen som omförhandlades vid årsskiftet, vilket påverkat föreningens kostnadsbild på ränta. De framtida ekonomiska åtagandena i samband med Balkongprojektet kan komma att påverka framtida resultat då finansiering kommer att ske genom nya lån.

Styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren ombesörjer en balanserad likviditet för föreningen, där räntekostnader tas i beaktning parallellt med en fortsatt planerad god tekniskt status för fastigheten. En åtgärd för detta är bland annat genom prognoser säkerställa en sund avgiftsnivå för att möta nutida och framtida kostnader/investerings.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Redovisar fondens storlek efter avsättning. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts. Avsättningen till underhållsfonden är enbart en bokföringstransaktion, man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Amortering (Bostadsyta)

Den årliga amorteringen av fastighetslånen fördelat per kvm bostadsyta.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %. Beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifte.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift kr/kvm

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande (Totalyta)

Beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 799 911	3 732 321	10 215 643	13 989 677	-6 800
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			-634 963	628 163	6 800
Årets förändring	-	-			-3 660 038
	1 799 911	3 732 321	9 580 680	14 617 840	-3 660 038

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	14 617 840
Årets resultat	-3 660 038
	<u>10 957 802</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	10 957 802
lanspråkstagande av underhållsfonden	1 803 823
Reservering till underhållsfonden	-1 008 999
Balanserat resultat efter disposition	<u>11 752 626</u>

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	9 580 680
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-794 823
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>8 785 857</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 364 630	21 549 230
		<u>24 364 630</u>	<u>21 549 230</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 734 914	-13 118 927
Planerat underhåll	4	-1 803 823	-1 727 963
Fastighetsavgift		-819 135	-797 228
Styrelsekostnader		-951 631	-780 447
Avskrivningar och utrangeringar	5	-4 249 681	-4 078 842
		<u>2 805 446</u>	<u>1 045 823</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	301 971	20 519
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-6 767 455	-1 073 142
		<u>-3 660 038</u>	<u>-6 800</u>
Årets resultat		<u>-3 660 038</u>	<u>-6 800</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	143 650 126	145 265 586
Markanläggningar	9	7 554 213	6 620 394
Pågående nyanläggningar	10	29 866 885	2 117 207
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
		<u>181 071 224</u>	<u>154 003 187</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 071 224</u>	<u>154 003 187</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- & kundfordringar		245 959	57 314
Aktuell skattefordran		278	28 698
Övriga fordringar	12	350 043	323 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	535 230	1 554 502
		<u>1 131 510</u>	<u>1 964 453</u>
Kassa och bank	14	8 753 786	10 732 047
Summa omsättningstillgångar		<u>9 885 296</u>	<u>12 696 500</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>190 956 520</u>	<u>166 699 687</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 799 911	1 799 911
Upplåtelseavgifter		3 732 321	3 732 321
Fond för yttre underhåll		9 580 680	10 215 643
		15 112 912	15 747 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 617 840	13 989 677
Årets resultat		-3 660 038	-6 800
		10 957 802	13 982 877
Summa eget kapital		26 070 714	29 730 752
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	99 212 500	-
		99 212 500	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	49 212 500	130 793 459
Leverantörsskulder		8 202 777	1 521 092
Skatteskulder		-	74 492
Övriga kortfristiga skulder	16	207 931	422 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	8 050 098	4 157 883
		65 673 306	136 968 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 956 520	166 699 687

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 660 038	-6 800
Avskrivningar återföres		4 249 681	4 071 722
		<u>589 643</u>	<u>4 064 922</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		589 643	4 064 922
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		804 523	-325 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 313 750	-122 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 707 916	3 616 339
Investeringsverksamheten			
Årets investering i Garageportar		-	-1 332 087
Årets investering i Laddstolpar		-	-1 054 380
Årets investering i Entréportar		-1 223 531	-
Årets investering i Lekplats		-1 290 129	-
Årets pågående anläggning Balkong Etapp 1 Hus D1-D4		-17 304 303	-309 065
Årets pågående anläggning Balkong Etapp 2 Hus I-E		-8 614 131	-
Årets pågående anläggning Balkong Etapp 3 Hus C		-2 885 625	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 317 719	-2 695 532
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		21 000 000	10 000 000
Amortering av lån		-3 368 459	-3 930 985
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 631 541	6 069 015
Årets kassaflöde		-1 978 262	6 989 822
Likvida medel vid årets början		10 732 048	3 742 225
Likvida medel vid årets slut		8 753 786	10 732 047

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2081
Stammar	Komponentavskrivning	2061
El	Komponentavskrivning	2061
Fönster	Komponentavskrivning	2061
Tak	Komponentavskrivning	2065-2069
Ventilation	Komponentavskrivning	2063
Inre UH	Komponentavskrivning	2041-2043
Styr & Övervak.	Komponentavskrivning	2066
Övrigt	Komponentavskrivning	Sutavskrivet
Markanläggningar	Linjär	2033-2065
Tvättstugor	Linjär	2045
Miljöhus	Linjär	2045
Yttre miljö belysning	Linjär	2035
Inventarier	Linjär	Slutavskrivet
Garageportar	Linjär	2046
Ladstolpar	Linjär	2037
Entréportar	Linjär	2047
Lekplats	Linjär	2047

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med ca 21 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589 kr per lägenhet, samt

fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode styrelse	667 100	428 400
Arvode övrigt	18 000	-
Arvode internrevisorer	11 000	11 000
Arvode valberedning	15 000	15 000
Mötesarvode	77 000	173 000
Bil- och arbetsförlustsersättningar	960	3 280
Arbetsgivaravgifter	162 571	124 792
Kurser och seminarier	-	24 975
	951 631	780 447

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgift - Bostäder	20 557 916	18 702 029
Hysesintäkt - Lokaler och förråd	692 689	695 300
Hysesintäkt - Garage- och parkeringsplatser	992 627	709 680
El enhetsmätning	1 126 570	1 154 495
Försäkringsersättningar	-	8 499
Tvättbollsavgift	22 063	16 250
Övriga intäkter och ersättningar	972 765	262 977
	24 364 630	21 549 230

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningskostnader	1 139 028	1 271 612
Vinter- & sommarskötsel Mark	1 305 044	1 202 845
Portstädning	600 601	600 600
Övriga avtal	66 755	90 633
SBA (Systematiskt Brandskydsarbete)	20 741	-
Service- & besiktningavtal Hiss, Skadedjur och Lekplats	73 478	47 854
Service- & besiktningavtal Porttelefoni	23 781	-
Serviceavtal Energi	141 106	127 470
Löpande fastighets- och mark underhåll	1 146 129	1 065 626
El	2 240 067	1 722 937
Uppvärmning	3 417 714	2 930 359
Vatten	1 085 508	1 005 998
Sophämtning	749 944	849 875
Fastighetsförsäkring	342 990	303 080
Extern revision	39 875	38 125
Medlemsavgift HSB	116 820	114 120
Kabel-TV & Bredband	595 370	582 199
Vattenskador	44 743	484 003
Konsultarvoden	229 487	381 288
Övriga kostnader	355 733	300 303
	13 734 914	13 118 927

Not 4 Planerat Underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Utfört underhåll - Gemensamma utrymmen	192 695	126 887
Utfört underhåll - Tekniska Installationer	481 124	-
Utfört underhåll - Huskropp	-	117 500
Utfört underhåll - Mark	395 004	-
Utfört underhåll - Trapphus målning	-	1 113 287
Utfört underhåll - Undercentral	-	146 375
Utfört underhåll - VA/Sanitet	-	69 851
Utfört underhåll - Fläktar/Ventilation	-	154 063
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	735 000	-
	1 803 823	1 727 963

Not 5 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	145 275	145 275
Ombyggnader	3 748 096	3 628 862
Markanläggningar	356 310	304 705
	4 249 681	4 078 842

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter SBAB sparkonto	301 971	20 519
Summa	301 971	20 519

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor för leverantörsskulder och liknande kostnader	-	785
Räntekostnader för långfristiga skulder	6 767 125	1 072 357
Övriga räntekostnader	330	-
Summa	6 767 455	1 073 142

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	204 752 843	203 420 756
-Årets anskaffning Garageportar	-	1 332 087
-Årets anskaffning Laddstolpar	-	-
-Årets anskaffning Entréportar	1 223 531	-
-Omföring pågående anläggning Laddstolpar	1 054 381	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	207 030 755	204 752 843
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-60 301 548	-56 527 411
-Årets avskrivning	-3 893 371	-3 774 137
	-64 194 919	-60 301 548
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	142 835 836	144 451 295
MARK	814 290	814 290
Summa bokfört värde	143 650 126	145 265 585
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	252 000 000	252 000 000
Byggnader - lokaler	5 800 000	5 800 000
	<u>257 800 000</u>	<u>257 800 000</u>
Mark - bostäder	118 000 000	118 000 000
Mark - lokaler	11 600 000	11 600 000
	<u>129 600 000</u>	<u>129 600 000</u>
Summa taxeringsvärde	387 400 000	387 400 000

Not 9 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 888 695	7 888 695
-Årets anskaffning - Lekplats	1 290 129	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	<u>9 178 824</u>	<u>7 888 695</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 268 301	-963 596
-Omklassificeringar från Byggnad till Markanläggning	-	-
-Årets avskrivning	-356 310	-304 705
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	<u>-1 624 611</u>	<u>-1 268 301</u>
Summa bokfört värde markanläggningar	7 554 213	6 620 394

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 117 207	260 910
Årets anskaffning, Laddstolpar	-	1 054 381
Årets anskaffning, Balkong Etapp 1	17 304 303	801 916
Årets anskaffning, Balkong Etapp 2	8 614 131	-
Årets anskaffning, Balkong Etapp 3	2 885 625	-
Årets anskaffning, Entréportar	1 223 531	-
Överfört till Ombyggnad Laddstolpar	-1 054 381	-
Överfört till Ombyggnad Entréportar	-1 223 531	-
Redovisat värde vid årets slut	29 866 885	2 117 207

Not 11 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 871	9 871
	<u>9 871</u>	<u>9 871</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 871	-9 871
	<u>-9 871</u>	<u>-9 871</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 111	167 598
Momsfordran	347 932	152 001
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 340
	<u>350 043</u>	<u>323 939</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	361 823	342 990
Kabel-TV & bredband	150 661	148 746
Naturvårdsverket - Laddbidrag	-	1 041 292
Övrigt	22 746	21 474
	<u>535 230</u>	<u>1 554 502</u>

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken (transaktionskonto)	8 694 801	5 711 140
SBAB Sparkonto med inlåningsränta om 1,5%	57 897	5 020 342
Handkassa	-	565
Nordea	1 088	-
	<u>8 753 786</u>	<u>10 732 047</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Lånenummer inom parentes markerat med * (asterix) är lån som förföll till omförhandling 2022-12-30. De nya lånenummer med gällande räntor är angivna från 2022-12-31.

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta %	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	548222 (*235400)	3,05	Upphört	-	13 900 000
Stadshypotek	548224 (*236653)	3,05	Upphört	-	26 762 750
Stadshypotek	548225 (*236656)	3,05	Upphört	-	13 700 000
Stadshypotek	548226 (*236657)	3,05	Upphört	-	24 690 959
Stadshypotek	548227 (*236658)	3,05	Upphört	-	13 239 750
Stadshypotek	548228 (*236661)	3,05	Upphört	-	17 500 000
Stadshypotek	491469	3,21	Upphört	-	10 000 000
Stadshypotek	441464	3,36	Upphört	-	11 000 000
Nordea	3975 83 61090	4,44	2024-06-28	48 425 000	-
Nordea	3975 83 61104	4,59	2025-06-18	50 000 000	-
Nordea	3975 83 61112	4,49	2026-06-17	50 000 000	-
				148 425 000	130 793 459

Nästa års beräknade amortering -787 500
Nästa års låneomsättning -48 425 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 99 212 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 144 487 500

Fastighetsinteckningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	150 000 000	136 659 500
Varav obelånade	733 000	733 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	150 733 000	137 392 500

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas inre fond	81 710	321 007
Ej allokerade betalningar	9 696	11 392
Övriga kortfristiga skulder	116 525	89 610
	207 931	422 009

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 281 655	1 904 252
Upplupna räntekostnader	1 165 512	20 000
Upplupen extern revision	35 000	35 000
Upplupen el	280 294	218 951
Upplupen värme	552 772	468 848
Upplupen - Projekt Laddstolpar	-	1 503 843
Upplupen - Projekt Balkong Etapp 1	1 962 990	-
Upplupen - Projekt Balkong Etapp 2	1 771 875	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	6 988
	8 050 098	4 157 882

Underskrifter

Upplands Väsby 2024-.....

.....
Tomas Hellman
Styrelseordförande

.....
Dan Danielsson
Ledamot

.....
Carina Eklund
Ledamot

.....
Owe Ekholm
Ledamot

.....
Lea Markuksela
Ledamot

.....
Nikola Zlokapa
Ledamot

.....
Marcela Dimander
Avgick 2023-11-18

.....
Josephine Frans
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-.....

.....
Peter Thölix
Av stämman vald revisor

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2024



ÅR 2023 - BRF Vilunda.pdf

(8347971 byte)

SHA-512: e34b642763d0d28c73b8f12cc22585916a8d8
e03e38723dd97ab2d6942f6678f4dfda234eed276f4bf8
6d625ca5fa58d13f95bed73daa14996303e0f302cb5ba

Underskrifter

2024-04-15 10:11:27 (CET)



Sven Tomas Hellman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-15 10:32:53 (CET)



Lea Sinikka Markuksela, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 20:07:27 (CET)



Carina Eklund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 20:12:19 (CET)



Ove Ekholm, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 20:17:57 (CET)



Dan Danielsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-16 20:18:55 (CET)



Nikola Zlokapa, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-17 17:22:38 (CET)



Marcela Albertina Dimander, HSB Brf Vilunda

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-19 12:08:59 (CET)



Josephine Frans, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 19:52:19 (CET)



Peter Thölix, -

Undertecknat med SMS

2024-04-23 15:11:16 (CET)



Erik Davidsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

6f419f06c2df065294e143a8a99e1abad9a585319a26c6ed3676a485f2dd5ac4fb399a36076204b16799cdc990f37586f02c7354ce872d6e646289ac763d797e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.