

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vilan
714400-1844

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1952-09-11. Föreningens gällande stadgar registrerades senast hos 2023-03-07 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-04-30.

Fastigheten ligger i Norrtälje Kommun och har beteckningen Vilan 1. På fastigheten finns 6 byggnader, innehållande 126 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt. Byggnaderna uppfördes 1953 och 1954.

Enligt taxeringsbeskedet uppgår den totala boarean till 7 631 kvm och den totala lokalarean uppgår till 793 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ledamöter:

Mats Widén	ordförande
Gun Selander	sekreterare och administratör
Mikael Staaf	vice ordförande
Joakim Tranefalk	
Gunilla Jansson	

Suppleanter:

Anna Fredlund
Mats Örtén
Victor Gussman Sääv

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamöterna Joakim Tranefalk och Gunilla Jansson samt suppleanterna Anna Fredlund, Mats Örtén och Victor Gussman Sääv.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit Karin Hammarberg från Hammarbergs Revisionsbyrå samt Magnus Gisslandi från föreningen (ordinarie) och Susanne Eriksson (suppleant).

Valberedningen har varit Ann Gisslandi och Lina de Paulis.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel samt snöröjning har utförts på entreprenad av Sweax AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sweax AB.

Lokalvård har utförts av AJ Service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -500 325 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 495 523 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet minus 4 802 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under året amorterat 372 000 kr. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från den 1 april 2024 samt med 3 % från den 1 april 2025.

Information

2 informationsblad har delats ut

Snabba och korta meddelanden har anslagits i portarna.

Matavfallsinsamling har under året införts.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen uppdaterar varje år.

Sedan föreningen startade har följande större underhåll/investeringar genomförts:

- 1995/96 genomfördes stambyte, inklusive utbyte av rörledningar i kök och badrum, samt utbyte av kulvertledningar mellan husen. Samtliga badrum helrenoverades.
- 2000 renoverades samtliga trapphus
- 2010 alla dörrar bytta till säkerhetsdörrar
- 2010-2014 totalrenoverades alla tvättstugor och senare har isolerplattor i tak satts upp
- 2017/18 reparerades fasaderna
- 2019 stambyte källare Lundmansgatan 7
- 2020 fönstermålning
- 2022 motorvärmare bytts till kombinerade ladd och motorvärmare
- 2022 nödbelysning installerats på alla vindar
- 2023 fasaden på gavel Lundmansgatan 9 renoverats
- 2023 relining källare Frötunagatan 13
- 2024 två tvättmaskiner inköpta och monterade
- 2024 ventilation lokal 04 Lundmansgatan 7
- 2024 byte expansionskärl Pannrummet
- 2024 bytt till ledbelysning i samtliga trappuppgångar (Götgatan 14)
- 2024 relining av avloppsrör del av källargången Lundmansgatan 7 samt Lundmansgatan 9

Större planerade underhåll/investeringar:

- 2025 fortsatt arbete med OVK som ej slutfördes under 2024
- 2025 fortsatt arbete med relining av avloppsrör del av övriga fastigheter
- 2025 fortsatt arbete att slutföra utbytet av vreden i dörrlås i ett fåtal kvarstående lägenheter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 764	5 615	5 314	5 190
Resultat efter finansiella (Tkr)	-500	-124	501	537
Kassaflöde (Tkr)	-835	667	176	703
Soliditet (%)	8	12	14	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	595	574	566
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	82	83
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	518	562	606	650
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	572	620	669	718
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	81	127	141	136
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	319	258	249	239

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade driftskostnader, främst det planerade underhållet. För att möta de ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter med 3 % från den 1 april 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 755	154 200	2 878 800	-2 026 251	-124 244	1 070 260
Disposition av föregående års resultat:			-390 897	266 653	124 244	0
Årets resultat					-500 325	-500 325
Belopp vid årets utgång	187 755	154 200	2 487 903	-1 759 598	-500 325	569 935

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 759 598
årets förlust	-500 325
	-2 259 923

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	323 055
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-684 174
i ny räkning överföres	-1 898 804
	-2 259 923

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 764 420	5 615 423
Summa rörelseintäkter m.m.		5 764 420	5 615 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 303 414	-4 773 373
Övriga externa kostnader	4	-64 897	-70 585
Personalkostnader	5	-206 916	-204 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-495 523	-476 441
Summa rörelsekostnader		-6 070 750	-5 525 008
Rörelseresultat		-306 330	90 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 868	18 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 863	-232 763
Summa finansiella poster		-193 995	-214 659
Resultat efter finansiella poster		-500 325	-124 244
Resultat före skatt		-500 325	-124 244
Årets resultat		-500 325	-124 244

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 931 073	4 355 189
Inventarier, verktyg och installationer	7	233 258	200 579
Summa materiella anläggningstillgångar		4 164 331	4 555 768
Summa anläggningstillgångar		4 164 331	4 555 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 019 903	1 011 604
Övriga fordringar		4 616	37 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 106	234 867
Summa kortfristiga fordringar		1 062 625	1 283 601
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 167	2 993 352
Summa kassa och bank		2 158 167	2 993 352
Summa omsättningstillgångar		3 220 792	4 276 953
SUMMA TILLGÅNGAR		7 385 123	8 832 721

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 755	187 755
Reservfond		154 200	154 200
Fond för yttre underhåll		2 487 903	2 878 800
Summa bundet eget kapital		2 829 858	3 220 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 759 598	-2 026 251
Årets resultat		-500 325	-124 244
Summa fritt eget kapital		-2 259 923	-2 150 495
Summa eget kapital		569 935	1 070 260
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 361 792	0
Summa långfristiga skulder		4 361 792	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	4 734 176
Leverantörsskulder		456 143	1 111 607
Skatteskulder		17 577	12 411
Övriga skulder		29 564	14 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 950 112	1 889 675
Summa kortfristiga skulder		2 453 396	7 762 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 385 123	8 832 721

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-500 325	-124 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	495 523	476 441
Betald skatt	5 611	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

809 352 197

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 298	-48 112
Förändring av kortfristiga fordringar	228 830	211 231
Förändring av leverantörsskulder	-655 464	539 526
Förändring av kortfristiga skulder	75 408	-15 945

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-358 715 1 038 897

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-104 086	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-104 086 0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-372 384	-372 384
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-372 384 -372 384

Årets kassaflöde

-835 185 666 513

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 993 352	2 326 839
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 158 167 2 993 352



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

Mark avskrivs ej

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall, i enlighet med stadgarna, årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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 per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 643 412	4 540 151
Årsavgifter lokaler, momspliktiga	658 809	642 323
Årsavgifter lokaler, ej momspliktiga	65 490	29 145
Hyror garage och parkeringsplatser, ej momspliktiga	299 081	295 064
Övriga intäkter	97 628	108 740
	5 764 420	5 615 423

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	1 026 661	788 506
El	152 457	161 282
Fjärrvärme	1 507 559	1 224 379
Renhållning	201 117	179 938
Kabel TV	162 295	162 333
Obligatoriska kontroller	11 002	42 749
Reparationer	313 862	304 587
Planerade underhåll	684 174	713 925
Brandskyddsarbete	0	2 398
Förvaltning	544 747	538 039
Städning	289 318	260 425
Fastighetsförsäkring	167 992	157 748
Fastighetsskatt	242 230	237 064
	5 303 414	4 773 373

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsuppdrag	11 900	11 316
Förbrukningsinventarier och material	7 656	13 174
Administration	34 955	33 208
Övrig förvaltning	1 600	4 316
Övriga externa kostnader	8 786	8 570
	64 897	70 584

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	154 080	154 080
Lön	13 200	11 700
Sociala avgifter enligt lag och avtal	39 636	38 829
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	206 916	204 609

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Ingående avskrivningar	-20 902 053	-20 477 937
Årets avskrivningar	-424 116	-424 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 326 169	-20 902 053
Utgående redovisat värde	3 931 073	4 355 189
Taxeringsvärden byggnader	74 343 000	74 343 000
Taxeringsvärden mark	33 342 000	33 342 000
	107 685 000	107 685 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893 202	893 202
Inköp *	104 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 288	893 202
Ingående avskrivningar	-692 623	-640 298
Årets avskrivningar	-71 407	-52 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 030	-692 623
Utgående redovisat värde	233 258	200 579

* tvättmaskiner

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kabel TV avgift	0	14 754
Förutbetald försäkring	0	167 992
Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	29 536	28 268
Förutbetald kostnad medlemskap Bostadsrätterna i Sverige	8 570	8 570
Förutbetalda licensavgifter	0	15 283
	38 106	234 867

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån om totalt 4 361 792 (4 734 176).

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Roslagens Sparbank*	2,99	2026-11-15	4 361 792	4 734 176
			4 361 792	4 734 176
Varav kortfristig del av långfristig skuld			4 361 792	4 734 176

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	154 080	154 080
Upplupna sociala avgifter	35 490	35 154
Förutbetalda avgifter och hyror	1 495 462	1 488 822
Upplupet revisionsarvode	16 550	16 550
Upplupen värmekostnad	195 182	179 830
Upplupen renhållningskostnad	7 117	4 484
Upplupen förvaltningskostnad	2 953	10 755
Upplupen kostnad reparation	43 278	0
	1 950 112	1 889 675

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 771 700	17 771 700
	17 771 700	17 771 700

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Widén
Ordförande

Gun Selander

Mikael Staaf

Joakim Tranefalk

Gunilla Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Magnus Gisslandi
Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546347329

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Vilan

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2025-05-09 14:27:17 CEST (+0200) av Felicia

Pihl (FP)

Färdigställt 2025-05-21 09:13:00 CEST (+0200)

Initierare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerare

Gun Selander (GS)

Identifierad med svenskt BankID som "GUN SELANDER"

Brf Vilan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN SELANDER"

Signerade 2025-05-12 08:42:16 CEST (+0200)

Mikael Staf (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS MIKAEL STAF"

Brf Vilan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MIKAEL STAF"

Signerade 2025-05-12 11:45:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546347329

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557546347329

Mats Widén (MW)

Identifierad med svenskt BankID som "MATS WIDÉN"
Brf Vilan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS WIDÉN"
Signerade 2025-05-12 08:40:32 CEST (+0200)

Joakim Tranefalk (JT)

Identifierad med svenskt BankID som "Joakim Maria
Elias Tranefalk"
Brf Vilan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Maria Elias Tranefalk"
Signerade 2025-05-12 12:15:51 CEST (+0200)

Gunilla Jansson (GJ)

Identifierad med svenskt BankID som "GUNILLA
JANSSON"
Brf Vilan



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA JANSSON"
Signerade 2025-05-12 12:38:57 CEST (+0200)

Karin Hammarberg (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "Karin Elisabeth
Hammarberg"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Elisabeth Hammarberg"
Signerade 2025-05-12 17:52:34 CEST (+0200)

Magnus Gisslandi (MG)

Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS
GISSLANDI"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS GISSLANDI"
Signerade 2025-05-21 09:13:00 CEST (+0200)



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilan

Org.nr 714400-1844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilan för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Magnus Gisslandi

Verifikat

Transaktion 09222115557546369029

Dokument

Revisionsberättelse 2024 Brf Vilan

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2025-05-09 15:47:54 CEST (+0200) av Felicia

Pihl (FP)

Färdigställt 2025-05-26 19:36:27 CEST (+0200)

Signerare

Felicia Pihl (FP)

Sweax AB

Signerade 2025-05-09 15:47:54 CEST (+0200)

Karin Hammarberg (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "Karin Hammarberg"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Hammarberg"

Signerade 2025-05-12 18:52:59 CEST (+0200)

Magnus Gisslandi (MG)

Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS GISSLANDI"



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS GISSLANDI"

Signerade 2025-05-26 19:36:27 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546369029

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



