



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Vilan 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 med säte i Stockholm org.nr. 769603-7725 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vilan 7	2001-01-01	1901 och 1978

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	272
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 571
Totalt 38 objekt		2 843



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kristina Uhrgård Perman	Ordförande	2022-06-30	
Monica Landers	Ledamot	2018-09-04	
Gordon Rose	Ledamot	2011-12-14	
Joakim Pops	Ledamot	2020-06-01	
Martin Norin	Ledamot	2022-06-30	
Marcus Eriksson	Ledamot	2023-06-19	
Marcus Eriksson	Suppleant	2022-06-30	2023-06-18
Erik Linzander	Ledamot	2021-07-08	
Folke Johnsen	Suppleant	2022-06-30	2023-06-19
Anna Block	Suppleant	2020-06-01	2024-02-01
Carl Lüning	Suppleant	2021-07-08	2023-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Uhrgård Perman (gårdshus) Gordon Rose (gårdshus), Monica Landers (gårdshus), Joakim Pops (gathus), Martin Norin (gathus), Marcus Eriksson (gathus), Erik Linzander (gårdshus) och Anna Block (gårdshus suppleant)

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ola Trané, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Fredrik Perman och Elena Korepov, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 höjts med 10% från och med första januari och med ytterligare 15% från och med första april, drivet av ökade drifts- och stigande räntekostnader. Kostnadsökningar under 2023 relaterar främst till fjärrvärme, vilket är föreningens enskilt största driftskostnad, då bland andra leverantören Stockholm Exergi annonserade större prisökningar än normalt inför 2023 (och även inför 2024) drivet av den höga inflationen. Samtidigt ökade föreningens räntekostnader från ca 144,000 SEK i 2022 till 490,000 SEK i 2023.

Föreningen har under 2023 tagit upp lån om en miljon för att bekosta byte av takkupor samt fönster på vindsvåningar i gathuset samt åtgärder i och i anslutning till en av föreningens hyreslokaler. Arbetet påbörjades i slutet av 2022 och färdigställdes under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Åtgärd fuktskada i hyreslokal
2023	Byte takkupor samt fönster på vindsvåningar gathus
2022	Hissrenovering - Gatuhus
2021	Stamspolning
2021	Värmesystem - underhåll
2020	Fönsterrenovering - Gatuhus
2020	Trapphusrenovering
2020	Säkerhetsdörrar/Fastighetsboxar
2020	Byte av inkommande vattenledning UC
2019	Taksäkerhet
2019	Fiberinstallation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av stammar i källaren i gathuset (arbetet utfört under första halvåret 2024)
- Underhåll av loftgång (planerad andra halvan av 2024)
- Åtgärder ventilation efter OVK
- Underhåll av fasad mot grannfastigheten
- Filmning av stammar (planerad 2025)
- Stambyte i delar av gathuset (planeras beroende på bedömning efter filmning)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Genomsnittspriset under 2023 uppgick till 120,136 SEK per kvm (122,227 SEK per kvm i 2022).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	26	91	167	179	158
Skuldsättning, kr/kvm	4 473	4 121	4 121	4 121	4 121
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 946	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	260	248	239	201	210
Årsavgifter, kr/kvm	674	551	551	551	551
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	878	726	682	685	669
Nettoomsättning, tkr	2 453	2 064	1 939	1 946	1 900
Resultat efter finansiella poster, tkr	-772	-231	-182	-60	-77
Soliditet, %	62	65	66	65	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. *Detta nyckeltal ska enligt lag vara med från och med 2023, därav att jämförelsetal bakåt saknas.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. *Detta nyckeltal ska enligt lag vara med från och med 2023, därav att jämförelsetal bakåt saknas.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 772 095 Kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror på vattenskadan i hyreslokalen, stigande räntekostnader och ökande driftskostnader. Som framgår av kassaflödesanalysen är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten -38 655 Kr.

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 702 840	0	0	23 702 840
Upplåtelseavgifter, kr	469 069	0	0	469 069
Underhållsfond, kr	3 230 506	0	297 050	3 527 556
S:a bundet eget kapital, kr	27 402 415	0	297 050	27 699 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 810 350	-529 051	-297 050	-4 636 452
Årets resultat, kr	-529 051	529 051	-772 095	-772 095
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 339 401	0	-1 069 145	-5 408 547
S:a eget kapital, kr	23 063 014	0	-772 095	22 290 918

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 411 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 950 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 339 402
Årets resultat, kr	-772 095
Reservation till underhållsfond, kr	-411 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 950
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 408 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 408 547
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 453 225	2 054 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 090	9 564
Summa Rörelseintäkter		2 487 315	2 063 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 954 620	-1 619 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 092	-116 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-732 691	-712 923
Summa Rörelsekostnader		-2 769 402	-2 448 856
Rörelseresultat		-282 087	-384 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	482	726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-490 490	-144 794
Summa Finansiella poster		-490 008	-144 068
Resultat efter finansiella poster		-772 095	-529 051
Resultat före skatt		-772 095	-529 051
Årets resultat		-772 095	-529 051

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	35 151 554	34 567 587
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	293 268
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		35 151 554	34 860 855
Summa Anläggningstillgångar		35 151 554	34 860 855

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	655 169	712 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 418	93 351
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		728 587	805 753
Summa Omsättningstillgångar		728 587	805 753

Summa Tillgångar		35 880 141	35 666 608
-------------------------	--	-------------------	-------------------



BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 171 909	24 171 909
Fond för yttre underhåll	3 527 556	3 230 506
Summa Bundet eget kapital	27 699 465	27 402 415

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 636 452	-3 810 350
Årets resultat	-772 095	-529 051
Summa Ansamlad förlust	-5 408 547	-4 339 402

Summa Eget kapital

22 290 918

23 063 013

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 717 152	11 717 152
Leverantörsskulder		145 363	140 156
Skatteskulder		230 252	217 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	143 181	139 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	353 275	388 905
Summa Kortfristiga skulder		13 589 223	12 603 594

Summa Skulder

13 589 223

12 603 594

Summa Eget kapital och skulder

35 880 141

35 666 608

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-282 087	-384 983
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	732 691	712 923
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

732 691	712 923
---------	---------

Erhållen ränta	482	726
----------------	-----	-----

Erlagd ränta	-489 740	-136 063
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-38 655	192 602
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 035	23 983
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-15 120	188 421
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

3 915	212 403
-------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-34 740	405 006
---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 023 390	-904 518
---	------------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 023 390	-904 518
--	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 000 000	0
--	-----------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	0
---	-----------	---

Årets kassaflöde

-58 130	-499 512
---------	----------

Likvida medel vid årets början	712 520	1 212 032
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut	654 389	712 520
------------------------------	---------	---------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. 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. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 732 629	1 415 844
	Hyror lokaler	570 444	529 207
	Hyror - bredband & kabel-TV	73 854	64 944
	Hyror övrigt	18 000	18 000
	Övriga primära intäkter	81 290	69 306
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 476 217	2 097 301
	Hyresbortfall	-22 992	-42 992
	<i>Summa</i>	-22 992	-42 992
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 453 225	2 054 309

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter*	34 090	9 564
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 090	9 564

*Övriga sekundära intäkter avser utbetalt elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-141 076	-211 998
	Snö och halk-bekämpning	-19 795	-10 554
	Reparationer	-516 133	-246 981
	Planerat underhåll	-113 950	-73 554
	El	-69 984	-123 980
	Uppvärmning	-578 059	-512 064
	Vatten	-89 913	-68 334
	Sophämtning	-67 729	-43 077
	Fastighetsförsäkring	-69 942	-63 223
	Kabel-TV och bredband	-69 994	-79 575
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 316	-113 936
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 088	-72 624
	Övriga driftkostnader	-26 640	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 954 620	-1 619 900

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 160	-8 170
	Administrationskostnader	-15 634	-27 209
	Extern revision	-14 875	-13 625
	Föreningsverksamhet	-16 329	-17 888
	Övriga förvaltningskostnader	-29 094	-49 141
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-82 092	-116 034
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	350	487
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	132	239
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	482	726
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-487 840	-142 463
	Övriga räntekostnader	-2 650	-2 331
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-490 490	-144 794

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 087 367	27 476 117
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 926 909	14 926 909
	Årets investeringar	1 316 658	611 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	44 330 934	43 014 276
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 446 689	-7 733 766
	Årets avskrivningar	-732 691	-712 923
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 179 380	-8 446 689
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 151 554	34 567 587
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 600 000	47 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 016 000	3 016 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 213 000	3 213 000
	<i>Summa</i>	136 829 000	136 829 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 030 000	21 030 000
	Varav i eget förvar	-14 000 000	0
	<i>Summa</i>	26 030 000	21 030 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	293 268	0
	Årets investeringar	0	293 268
	Omklassificering till byggnad	-293 268	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	293 268
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	654 389	712 520
	Övriga fordringar	780	-118
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	655 169	712 402
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 418	93 351
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	73 418	93 351

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	4,55%	2024-04-28	1 000 000	0
SEB	4,53%	2024-01-28	2 763 400	0
SEB	3,8%	2024-01-28	6 190 314	0
SEB	4,53%	2024-01-28	2 763 438	0
			12 717 152	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

12 717 152

Kortfristig del

12 717 152

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder

Depositioner

132 110

132 110

Övriga kortfristiga skulder

11 071

7 659

Summa Övriga skulder

143 181**139 769**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

187 602

155 153

Upplupna räntekostnader

19 967

11 069

Övriga upplupna kostnader

145 706

222 683

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

353 275**388 905**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilan 7, org.nr. 769603-7725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vilan 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINA UHRGÅRD PERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 20:42:20



MARTIN NORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:51:56



JOAKIM POPS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:08:42



MARCUS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:40:39



GORDON ROSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:13:16



ERIK LINZANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:45:36



MONICA LANDERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 10:05:27



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:22:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vilan 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:25:05



HSB – där möjligheterna bor

Driftskostnader 2021–2023

