

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vilan

714400-1844

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat 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 åkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Den totala boytan, enligt taxeringsbesked uppgår till 7631 kvm.

Renoveringar

Tidigare gjorda större renoveringar

1995/96 genomfördes stambyte, inklusive utbyte av rörledningar i kök o badrum, samt utbyte av kulvertledning mellan husen. Samtliga badrum helrenoverades.

2000 renoverades samtliga trapphus

2017/2018 reparerades fasader

2019 Rörstammar i källaren Lundmansgatan 7 utbytta

2019/2020 Fönstermålning genomförd. C:a 20 lägenheter återstår p.g.a pandemin

Föreningens ekonomi

Efter antagen budget för räkenskapsåret 2021 har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna under 2021.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lokaler har erlagts med 33 520 kr och fastighetsavgift för bostäder har erlagts med 180 054 kr.

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

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades hos Bolagsverket (1952-09-11)

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket (2019-01-21)

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket (1995-10-15)

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, haft följande sammansättning

Mats Widén	ordförande
Gun Selander	sekreterare o administratör
Mikael Staaf	vice ordförande
Susanne Eiksson	vice sekreterare
Kenneth Frohm	suppleant
Stefan Aspelin	suppleant
Ismir Rizvan	suppleant

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Dovander samt Ibrahim Lukman

Sammanträden

Styrelsen har under 2020 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Auktoriserad revisor för 2020 har varit Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå samt Niclas Nygren från föreningen (ordinarie) och Hanna Eriksson (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration slutförd början på året

Fönstermålning fortsatt under sommaren och nu återstår c:a 20 lägenheter p.g.a pandemin

Renovering efter översvämning på Vandrarhemmet slutförd samt ny hyresgäst fr.o.m 1 juni som heter Irene Larsson.

Grillhus på gården totalrenoverats samt ny grill inköpt.

Missfärgning troligen p.g.a luftföroreningar på husgavlar har rengjorts.

Medlemsinformation

Nya medlemmar och hyresgäster:

Under året har 14 lägenheter bytt ägare.

Information

2 informationsblad har delats ut

Snabb och korta meddelanden har anslagits i portarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 189	4 987	4 647	4 608
Resultat efter finansiella poster	-9	-944	-486	66
Soliditet (%)	2	2	13	18

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 755	154 200	3 317 828	-2 549 482	-944 380	165 921
Disposition av föregående års resultat:			-392 291	-552 089	944 380	0
Årets resultat					-9 233	-9 233
Belopp vid årets utgång	187 755	154 200	2 925 537	-3 101 571	-9 233	156 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 101 571
årets förlust	-9 233
	-3 110 804
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	286 056
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-502 881
i ny räkning överföres	-2 893 979
	-3 110 804

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 188 617	4 987 422
Övriga rörelseintäkter		0	97 082
Summa rörelseintäkter m.m.		5 188 617	5 084 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 211 930	-5 028 843
Övriga externa kostnader	4	-74 299	-73 492
Personalkostnader	5	-187 324	-187 838
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-635 174	-669 366
Summa rörelsekostnader		-5 108 727	-5 959 539
Rörelseresultat		79 890	-875 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 353	-69 402
Summa finansiella poster		-89 123	-69 345
Resultat efter finansiella poster		-9 233	-944 380
Resultat före skatt		-9 233	-944 380
Årets resultat		-9 233	-944 380

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 627 868	6 263 042
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 627 868	6 263 042
Summa anläggningstillgångar		5 627 868	6 263 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		891 646	926 147
Övriga fordringar		11 079	82 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	211 018	190 896
Summa kortfristiga fordringar		1 113 743	1 199 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 448 622	1 076 928
Summa kassa och bank		1 448 622	1 076 928
Summa omsättningstillgångar		2 562 365	2 276 365
SUMMA TILLGÅNGAR		8 190 233	8 539 407

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		2 925 537	3 317 828
Summa bundet eget kapital		3 267 492	3 659 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 101 571	-2 549 482
Årets resultat		-9 233	-944 380
Summa fritt eget kapital		-3 110 804	-3 493 862
Summa eget kapital		156 688	165 921
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 478 944	5 851 328
Summa långfristiga skulder		5 478 944	5 851 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		372 384	372 384
Leverantörsskulder		470 934	423 358
Övriga skulder		23 192	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 688 091	1 726 416
Summa kortfristiga skulder		2 554 601	2 522 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 190 233	8 539 407

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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, sidointäkter och intäktskorrigeringar.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Säkerhetsdörr och garageport	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Mark avskrivs ej

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 321 869	4 218 680
Årsavgifter lokaler, momspliktiga	516 593	441 791
Årsavgifter lokaler, ej momspliktiga	18 437	32 910
Hyror garage och parkeringsplatser, ej momspliktiga	248 001	240 404
Övriga intäkter	83 717	53 637
	5 188 617	4 987 422

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Vatten och avlopp	751 488	687 417
El	119 588	141 510
Renhållning	183 528	140 781
Kabel TV	177 510	178 712
Reparationer bostäder	0	15 333
Reparationer lokaler	0	68 267
Reparationer gemensamma utrymmen	252 406	776 077
Underhåll	502 881	650 000
Fjärrvärme	1 041 846	1 092 559
Förvaltning	554 390	520 362
Städning	235 215	229 306
Fastighetsförsäkring	128 101	111 392
Fastighetsskatt	213 574	207 022
Övriga fastighetskostnader	51 403	210 105
	4 211 930	5 028 843

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsuppdrag	9 225	9 225
Förbrukningsmateriel	23 324	26 130
Administration	8 990	14 806
Övrig förvaltning	24 570	14 321
Övriga externa kostnader	8 190	9 010
	74 299	73 492

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	144 800	145 085
Övriga anställda	4 000	4 000
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 524	36 808
Övriga personalkostnader	0	1 945
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	187 324	187 838

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Ingående avskrivningar	-18 994 200	-18 324 834
Årets avskrivningar	-635 174	-669 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 629 374	-18 994 200
Utgående redovisat värde	5 627 868	6 263 042
Taxeringsvärden byggnader	64 010 000	64 010 000
Taxeringsvärden mark	31 342 000	31 342 000
	95 352 000	95 352 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	631 577	638 922
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 345
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	631 577	631 577
Ingående avskrivningar	-631 577	-638 922
Försäljningar/utrangeringar	0	7 345
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 577	-631 577
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kabel TV avgift	14 792	14 792
Förutbetald försäkring	147 316	128 101
Förutbetald förvaltningskostnad	26 858	26 340
Förutbetalda medlemsavgift	8 360	8 190
Förutbetalda kostnader övrigt	13 692	13 473
	211 018	190 896

Not 9 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller senare än ett år men inom fem år	1 489 536	1 489 536
Förfaller senare än fem år	3 989 408	4 361 792
	5 478 944	5 851 328

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	136 800	141 085
Upplupna sociala avgifter	34 755	34 551
Förutbetalda hyresintäkter	1 346 674	1 342 853
Upplupet boksluts- och revisionsarvode	16 550	16 550
Upplupen värme- och energikostnad	126 330	133 250
Upplupen renhållningskostnad	26 982	24 441
Upplupen förvaltningskostnad	0	31 596
Övriga upplupna kostnader	0	2 090
	1 688 091	1 726 416

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 771 700	17 771 700
	17 771 700	17 771 700

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 9 / 14 2021



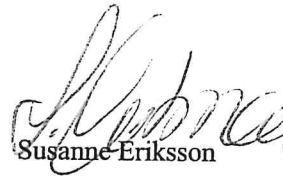
Mats Widén
Ordförande



Gun Selander



Mikael Staaf



Susanne Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 / 4 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Niclas Nygren
Föreningsrevisor

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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

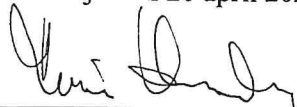
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 20 april 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Niclas Nygren