

Årsredovisning för
HSB BRF Vilunda i Upplands Väsby
714800-2087



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby, 714800-2087, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 311 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 214 600 tkr och markvärdet 96 800 tkr.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Protector med bostadsrättstillägg.

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)	49	1 543
Garage	116	1 581
P-Platser	160	-
Totalt	731	26 978

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
Great Security AB
Aptus Elektronik AB
Hissäkra AB
Com Hem AB
Telenor
Sundsvalls Energi
E-ON
Infometric
Fortum Sverige AB
Upplands Väsby Kommun
Upplands Väsby Kommun
Söderkyl AB
Energiförädling Europe AB
Enex AB

Kategori

Teknisk administrativ Förvaltning, Kent Thelin som förvaltare
Drift- och fastighetsskötsel
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
Ventilation

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Roll	Mandattid
Mehrdad Mehrdadian	Ordförande och ekonomi	t o m årsstämma 2021
Tomas Hellman	Vice ordförande och informatör	t o m årsstämma 2021
Andreas Persson	Sekreterare och webbredaktör	t o m årsstämma 2021
Sofie Hellsing	Ledamot	t o m årsstämma 2021
Arash Redstorm	HSB-Ledamot	

Suppleanter

Sandra Sayekh		t o m årsstämma 2021
Emery Ericson		t o m årsstämma 2021
Peter Thölix		t o m årsstämma 2021

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Mehrdad Mehrdadian, Tomas Hellman, Andreas Persson och Daniel Ilic. Andreas Persson och Daniel Ilic i förening med Mehrdad Mehrdadian eller Tomas Hellman.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 503 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Jenna Häivälä med André Khayat som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lea Markuksela, Carina Eklund och Susanna Höglander med Lea Markuksela som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie

Mehrdad Mehrdadian
Tomas Hellman
Andreas Persson
Sofie Hellsing

Suppleanter

Sandra Sayekh
Emery Ericson
Peter Thölix

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 238	20 280	20 423	20 302	20 291
Årets resultat	2 471	1 622	2 645	2 693	2 575
Fond för yttre underhåll	9 267	7 906	9 267	7 906	7 920
Belåning, kr/kvm boyta	5 285	5 316	5 350	5 370	5 276
Räntekänslighet % *	6	6	6	6	6
Soliditet %	18	17	16	14	13
Årsavgift bostäder, kr/kvm	745	745	745	745	745

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 799 911	3 732 321	7 906 408	11 815 304	1 621 512
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			1 360 999	260 513	-1 621 512
Årets förändring	-	-			2 470 604
	1 799 911	3 732 321	9 267 407	12 075 817	2 470 604

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar, varav 30 st representerades med fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 18 st protokollförda ordinarie sammanträden. Utöver angivet ordinarie möten har ekonomi- och arbetsmöten genomförts.

Överlåtelser

Av föreningens 406 bostadslägenheter har 37 st överlåtit under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna har varit oförändrad under 2020, likaså hyror för garage- och parkeringsplatser.

Medlemsinformation

4 ggr om året ger föreningen ut föreningsblaet Vi i Vilunda. Föreningen har också en hemsida <http://www.brfvilunda.se/> - här finns aktuell information och vägledning för föreningens medlemmar.

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:

År	Åtgärd
2020	Renovering av tvättstugorna belägna på Herrgårdsvägen 24-26 samt 34
2020	Påbörjat matavfallsåtervinning i föreningen
2020	Markarbeten utanför Herrgårdsvägen 28-32 med ny kantsten och marksten
2020	Uppfräschning av området kring föreningens grillplats på Herrgårdsvägen 34
2020	Borttagning av mur och gungställning nedanför Herrgårdsvägen 28
2020	OVK åtgärder
2020	Energideklaration

Historiskt genomfört underhåll och större investeringar:

År	Åtgärd
2019	Trapphusmålning
2019	Takrenovering Etapp 4
2018	Installation passersystem
2018	Takrenovering Etapp 3
2017	Takrenovering Etapp 2
2016	Takrenovering Etapp 1
2016	Markanläggningar
2014	Ventilation renovering FTX
2012	Nya fönster
2012	Nya stammar

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på -4 742 tkr. Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna.

El-enhetsmätning

Från och med årsskiftet 2021 kommer föreningen enligt riktlinjer från Skatteverket att avisera el-debitering med moms. Det sker ingen förändring i slutbelopp ut till medlem - dock redovisas vad momsdelen är av slutbeloppet i avin.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Förundersökning laddstolpar för bilar
2021	Förundersökning att bygga/installera återvinningshus
2021	Fortsatt renovering av tvättstugorna belägna på Herrgårdsvägen 10,12 och 101
2021	Renovering av grovtvättstuga
2021	LED-belysning till trapphus/källargångar/fasader samt garageplatser
2021	LED-belysning till Lidmans Allé
2021	Byte av entrédörrar på Herrgårdsvägen 10-18
2021	Renovering och inglasning av balkonger
2022	Upprustning av lekplatser
2022	Målning av väggar och tak i höghusens trapphus.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	12 075 817
Årets resultat	2 470 604
	<hr/> 14 546 421
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	14 546 421
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	86 574
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 361 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 13 271 995
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	9 267 407
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 274 426
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<hr/> 10 541 833

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 237 636	20 280 031
		<u>20 237 636</u>	<u>20 280 031</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-11 463 950	-11 514 365
Planerat underhåll	4	-86 574	-288 091
Fastighetsavgift		-808 772	-852 115
Styrelsekostnader		-732 846	-714 085
Avskrivningar och utrangeringar	5	-3 752 364	-3 476 891
		<u>3 393 130</u>	<u>3 434 484</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	2 347	5 387
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-924 873	-1 818 359
		<u>2 470 604</u>	<u>1 621 512</u>
Årets resultat		<u>2 470 604</u>	<u>1 621 512</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	144 900 929	144 864 929
Markanläggningar	9	6 991 141	-
Pågående nyanläggningar	10	2 240 292	9 423 227
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
		<u>154 132 362</u>	<u>154 288 156</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>154 132 362</u>	<u>154 288 156</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- & kundfordringar		12 359	417 268
Aktuell skattefordran		15 238	-
Övriga fordringar	12	106 215	128 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	579 775	875 285
		<u>713 587</u>	<u>1 421 545</u>
Kassa och bank	14	4 725 530	3 407 386
Summa omsättningstillgångar		<u>5 439 117</u>	<u>4 828 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 571 479</u>	<u>159 117 087</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
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		9 267 407	7 906 408
		<u>14 799 639</u>	<u>13 438 640</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 075 817	11 815 304
Årets resultat		2 470 604	1 621 512
		<u>14 546 421</u>	<u>13 436 816</u>
Summa eget kapital		<u>29 346 060</u>	<u>26 875 456</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	119 824 444	126 814 020
		<u>119 824 444</u>	<u>126 814 020</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	6 244 788	-
Leverantörsskulder		984 407	1 794 211
Skatteskulder		74 492	42 608
Övriga kortfristiga skulder	16	400 069	541 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 697 219	3 048 886
		<u>10 400 975</u>	<u>5 427 611</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 571 479</u>	<u>159 117 087</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 470 604	1 621 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 752 364	3 476 891
		<u>6 222 968</u>	<u>5 098 403</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 222 968	5 098 403
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		707 958	-595 310
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 271 425	1 074 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 659 501	5 577 519
Investeringsverksamheten			
Årets investeringar i anläggning		-3 596 570	-4 494 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 596 570	-4 494 694
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-744 788	-744 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-744 788	-744 788
Årets kassaflöde		1 318 143	338 037
Likvida medel vid årets början		3 407 387	3 069 349
Likvida medel vid årets slut		4 725 530	3 407 386

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	2044
Markanläggningar	Linjär	2033-2065
Inventarier	Linjär	Slutavskrivet

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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Löner	8 000	78 200
Arvode styrelse	334 500	493 318
Arvode valberedning	30 000	-
Mötesarvode	205 715	-
Utbilning och konferenser	-	6 250
Arbetsgivaravgifter	154 631	136 317
	732 846	714 085

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	17 744 707	17 814 425
Årsavgifter lokaler	-	6 400
Hysesintäkter lokaler	444 628	622 483
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	685 476	678 740
El enhetsmätning	972 726	957 498
Försäkringsersättningar	86 974	-
Biltvättsavgifter	98 891	-
Övriga intäkter	204 234	200 485
	20 237 636	20 280 031

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel & teknisk adm	464 754	329 638
Vinterskötsel	392 531	351 030
Markskötsel	494 328	492 212
Ekonomisk Förvaltning	409 734	467 985
Portstädning	543 302	500 246
Löpande underhåll	1 286 893	1 721 705
El	1 923 268	2 152 938
Uppvärmning	2 592 812	2 697 554
Vatten	900 893	778 309
Sophämtning	631 287	789 077
Fastighetsförsäkring	398 345	278 265
Extern revision	35 000	28 250
Möteskostnader	-	16 832
Medlemsavgift HSB	114 120	116 620
Kabel-TV	630 377	605 332
Vattenskador	272 547	101 109
Konsultarvoden	46 944	10 094
Övrig drift	326 815	77 169
	11 463 950	11 514 365

Not 4 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll Bastu	20 184	-
Utfört underhåll Huskropp utvändigt	-	213 875
Utfört underhåll Ventilation	66 390	-
Utfört underhåll Övrigt	-	74 216
Summa	86 574	288 091

Not 5 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	145 275	145 275
Ombyggnader	3 311 931	3 331 616
Markanläggningar	295 158	-
	3 752 364	3 476 891

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter bankkonto	2 347	5 387
Summa	2 347	5 387

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor för leverantörsskulder och liknande kostnader	157	1 196
Räntekostnader för långfristiga skulder	924 463	1 816 669
Övriga räntekostnader	253	494
Summa	924 873	1 818 359

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	193 763 723	189 737 779
-Nyanskaffning	-	4 025 944
-Omföring pågående Projekt VENTILATION	8 954 477	-
-Omklassificeringar till Markanläggning	-5 825 004	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	196 893 196	193 763 723
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-49 713 084	-46 236 193
-Omklassificeringar till Markanläggning	363 733	-
-Årets avskrivning	-3 457 206	-3 476 891
	-52 806 557	-49 713 084
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	144 086 639	144 050 639
MARK	814 290	814 290
Summa bokfört värde	144 900 929	144 864 929
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	206 000 000	206 000 000
Byggnader - lokaler	8 600 000	8 600 000
	214 600 000	214 600 000
Mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Mark - lokaler	13 800 000	13 800 000
	96 800 000	96 800 000
Summa taxeringsvärde	311 400 000	311 400 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificering	618 750	-
-Omklassificeringar från Byggnad till Mark	5 825 004	-
-Årets anskaffning Cykelparkering	1 206 278	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar	7 650 032	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar från Byggnad till Markanläggning	-363 733	-
-Årets avskrivning	-295 158	-
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-658 891	-
Summa bokfört värde markanläggningar	6 991 141	-

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	9 423 227	8 954 477
Årets anskaffning, Parkbelysning	150 000	468 750
Årets anskaffning, Tvättstugor	2 142 234	-
Årets anskaffning, Balkong	98 058	-
Överfört till Ombyggnad	-8 954 477	-
Överfört till Markanläggning	-618 750	-
Redovisat värde vid årets slut	2 240 292	9 423 227

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	9 871	9 871
	9 871	9 871
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 871	-9 871
	-9 871	-9 871
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	101 875	124 652
Övriga kortfristiga fordringar	4 340	4 340
	106 215	128 992

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalning Energiförädling	-	283 520
Fastighetsförsäkring	433 667	398 345
Kabel-TV	146 108	193 042
Övrigt	-	378
	579 775	875 285

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	4 721 180	3 403 036
Handkassa	4 350	4 350
	4 725 530	3 407 386

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	235400	0,84	2022-12-30	13 900 000	13 900 000
Stadshypotek	236653	0,83	2022-12-30	26 978 000	27 265 000
Stadshypotek	236656	0,83	2022-12-30	13 700 000	13 700 000
Stadshypotek	236657	0,83	2022-12-30	29 647 232	29 966 020
Stadshypotek	236658	0,83	2022-12-30	13 344 000	13 483 000
Stadshypotek	236661	0,83	2022-12-30	17 500 000	17 500 000
Stadshypotek	239395	0,69	2021-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	247858	0,75	2022-01-30	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	872567	0,97	2021-02-15	2 500 000	2 500 000
				126 069 232	126 814 020

Nästa års beräknade amortering -744 788

Nästa års låneomsättning -5 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 119 824 444

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till 122 345 292

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	136 659 500
Varav obelånade	398 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	137 057 500

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	-	33 650
Arbetsgivaravgift	-	29 727
Fond för inre underhåll	374 646	386 507
Depositioner	13 449	13 449
Övriga kortfristiga skulder	11 974	78 573
	400 069	541 906

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 565 581	1 586 249
Upplupna räntekostnader	171 090	387 985
Upplupen extern revision	35 000	-
Upplupen el	214 070	249 936
Upplupen värme	339 448	352 502
Upplupen snöröjning	18 950	-
Upplupen markskötsel	118 689	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 390	472 214
	2 697 218	3 048 886

Underskrifter

Upplands Väsby 2021-04-30

Signerad 2021-04-30

.....
Mehrdad Mehrdadian
Styrelseordförande

Signerad 2021-04-30

.....
Tomas Hellman

Signerad 2021-04-30

.....
Andreas Perssson

Signerad 2021-04-30

.....
Sofie Hellsing

Signerad 2021-04-30

.....
Arash Redstorm
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-04

Signerad 2021-04-30

.....
Jenna Häivälä
Av stämman vald revisor

Signerad 2021-05-04

.....
Erik Davidsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby, org.nr. 714800-2087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vilunda i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Stockholm den / 2021

Signerad av revisor 2021-05-04

.....
Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Jenna Häivälä
Av föreningen vald revisor