



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vilan 1820

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Johan Stureson Bråsjö	Ordförande
Rolf Torbjörn Hamnmark	Ledamot
Anna Maria Kolte	Ledamot
Fredrik Gunnar Levander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

##### Valberedning

Madeleine Pálffy  
Filip Wahlbäck

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 11	2009-04-20	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.

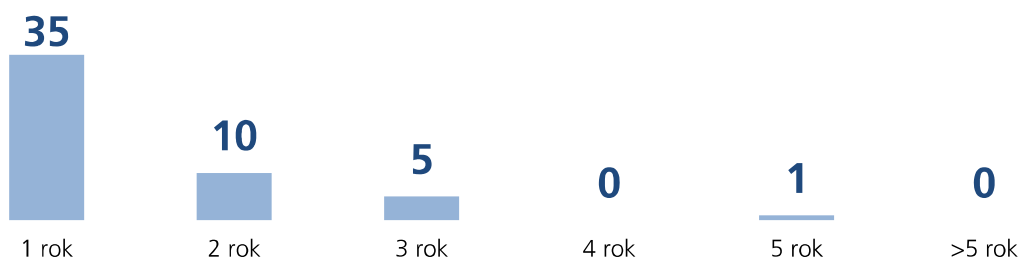
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 529 m<sup>2</sup>, varav 2 879 m<sup>2</sup> utgör boyta och 650 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Made People AB	258 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Olympia Kampsportscenter	180 m <sup>2</sup>	2024-09-30
Palma Totalentreprenad AB	150 m <sup>2</sup>	2026-03-31
Jensen Education School AB	10 m <sup>2</sup>	2026-03-31
Tulegatan 42-44 ekonomisk förening	42 m <sup>2</sup>	2025-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal/övernattnings lgh  
Terrass

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Relining av rör i källarplan	2022
OVK lokaler	2019
OVK lägenheter	2018
Byte av hissen port 20	2018
Modernisering av hissorgarna	2018
Energi-/bullerfönster	2017
Renovering av trapphus	2016
Ommålning av plåttaket	2016
Fasadrenovering	2012
Ommålning av balkongräcken	2012
Byte av hissen port 18	2011
Renovering av fönster	2011

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av en tvättmaskin	2020	Vid behov
Delvis ommålning balkongräcken	2020	Uppskjutet till 2024
Byte av fjärrvärmecentral	2023	Planerat 2023
Byte lysrör allmänna utrymmen	2023	Planerat 2023
Renovering/målning fönster	2023	Planerat 2023
Iordningställande barnvagnsrum	2023	Planerat 2023
Rensning ventilationskanaler	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tak- & snöskottning	Celey Group AB

## Föreningens ekonomi

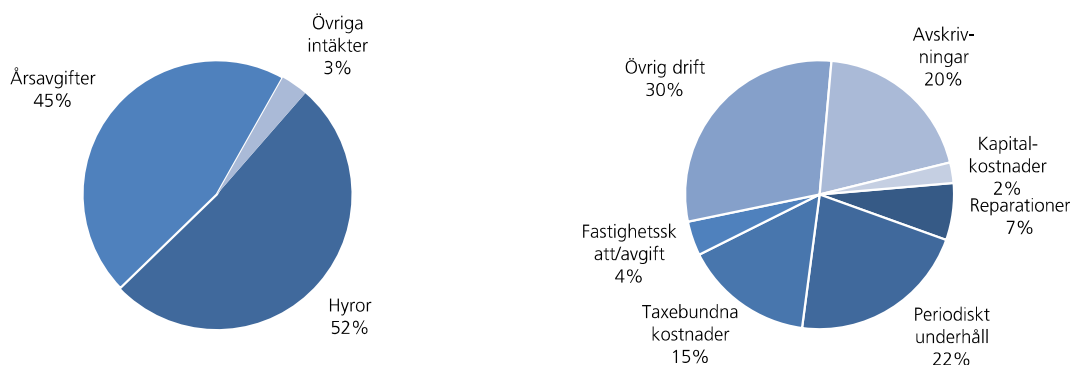
Föreningen amorterade 2 850 000 SEK på lånen under 2022.

Från och med 1/11–2021 gäller ett nytt avtal gällande tomträttsavgälden. Höjningen kommer att ske etappvis och kommer att uppgå till 1 041 000 /år från och med 1/11–2025. På grund av den allmänna kostnadsutvecklingen pågår en översyn av föreningens samlade ekonomi som dock i utgångsläget är stark som ett resultat av dolda tillgångar i form av hyresrätter. Avgifterna kan komma att höjas något som ett resultat av kostnadsutvecklingen

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 301 357</b>	<b>3 075 379</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 114 212	3 187 856
Finansiella intäkter	31 102	19 150
Medlemsinsatser	0	4 510 000
Ökning av kortfristiga skulder	59 552	77 426
	<b>3 204 866</b>	<b>7 794 432</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 795 543	2 427 613
Finansiella kostnader	119 056	109 024
Ökning av kortfristiga fordringar	47 420	31 817
Minskning av långfristiga skulder	2 850 000	0
	<b>6 812 019</b>	<b>2 568 454</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 694 204</b>	<b>8 301 357</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 607 153</b>	<b>5 225 978</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av stammar utfördes under våren 2022.

lordningställt ett nytt soprum för att förbereda för matavfallssortering.

Inga nya hyresgäster har tillkommit.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	556	591	579	579
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 622	1 458	1 479	1 494
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 933	6 439	6 439	6 446
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	24	21	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	158	157	139	147
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	19	18	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	34	31	54	53
Soliditet (%)	86	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 734	-294	-185	-1 039
Nettoomsättning (tkr)	3 120	3 113	3 144	3 143

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 879 m<sup>2</sup> bostäder och 650 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 136 105	0	0	89 136 105
Upplåtelseavgifter	12 402 620	0	0	12 402 620
Fond för yttre underhåll	1 101 547	400 200	-10 138	711 485
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>102 640 272</b>	<b>400 200</b>	<b>-10 138</b>	<b>102 250 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 423 644	-400 200	-283 874	-12 739 571
Årets resultat	-1 733 462	-1 733 462	294 012	-294 012
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-15 157 107</b>	<b>-2 133 662</b>	<b>10 138</b>	<b>-13 033 583</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>87 483 165</b>	<b>-1 733 462</b>	<b>0</b>	<b>89 216 627</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 733 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 023 445
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-15 157 107</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 053 776
<b>-14 103 331</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 119 648	3 112 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-5 436	75 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 114 212</b>	<b>3 187 856</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 462 396	-2 055 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 380	-292 547
Personalkostnader	Not 6	-78 767	-79 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-964 381	-964 381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 759 923</b>	<b>-3 391 994</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 645 712</b>	<b>-204 138</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 102	19 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 056	-109 024
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 954</b>	<b>-89 874</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 733 665</b>	<b>-294 012</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 733 665</b>	<b>-294 012</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	96 315 524	97 279 905
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>96 315 524</b>	<b>97 279 905</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>96 315 524</b>	<b>97 279 905</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	92 352	48 610
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 756 840	1 886 723
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 849 192</b>	<b>1 935 333</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 136 969	6 610 561
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 136 969</b>	<b>6 610 561</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 986 161</b>	<b>8 545 894</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 301 685</b>	<b>105 825 799</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 538 725	101 538 725
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 101 547	711 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 640 272</b>	<b>102 250 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 423 644	-12 739 571
Årets resultat		-1 733 462	-294 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 157 107</b>	<b>-13 033 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>87 483 165</b>	<b>89 216 628</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 540 000	5 390 000
Leverantörsskulder		105 672	198 838
Skatteskulder		395 878	387 288
Övriga skulder		308 517	252 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	468 453	379 858
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 818 520</b>	<b>6 608 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 301 685</b>	<b>105 825 799</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Hiss	25 år	25 år
Fasad	40 år	40 år
Trädgård	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 412 536	1 411 431
Hyror bostäder	497 298	492 860
Hyror lokaler momspliktiga	1 103 323	1 102 039
Bredbandsintäkter	35 498	82 178
Hysesrabatt	0	-21 816
Värmeintäkter	30 000	30 000
Överlåtelse/pantsättning	12 075	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 516	15 867
Gästlägenhet	12 400	0
Öresutjämning	1	4
	<b>3 119 648</b>	<b>3 112 563</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	-46 650	0
Extra statligt stöd	0	10 907
Övriga intäkter	41 214	64 386
	<b>-5 436</b>	<b>75 293</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 782	36 654
	Fastighetsskötsel beställning	8 349	3 738
	Snöröjning/sandning	5 793	41 326
	Städning entreprenad	77 781	76 701
	Städning enligt beställning	3 862	3 620
	Mattvätt/Hyrmattor	7 600	10 392
	Sotning	0	1 760
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 500	0
	Hissbesiktning	2 764	4 730
	Myndighetstillsyn	0	8 489
	Serviceavtal	5 244	0
	Förbrukningsmateriel	1 541	4 265
	Brandskydd	5 021	8 556
		<b>165 238</b>	<b>200 232</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	12 875	0
	Lokaler	15 219	10 629
	Gemensamma utrymmen	5 860	0
	Tvättstuga	12 397	3 566
	Sophantering/återvinning	54 431	0
	Entré/trapphus	4 248	0
	Lås	133 451	1 156
	VVS	12 082	51 631
	Värmeanläggning/undercentral	5 490	0
	Ventilation	4 901	10 331
	Elinstallationer	29 382	6 733
	Hiss	23 917	21 155
	Tak	9 052	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 236	0
	Vattenskada	3 313	0
		<b>334 852</b>	<b>105 201</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	111 458	0
	Lokaler	10 000	0
	VVS	932 319	10 138
		<b>1 053 776</b>	<b>10 138</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	75 424	83 412
	Värme	557 762	550 626
	Vatten	71 625	67 295
	Sophämtning/renhållning	53 180	54 936
		<b>757 990</b>	<b>756 269</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	101 191	97 759
	Tomträttsavgäld	781 867	585 333
	Kabel-TV	7 513	7 182
	Bredband	58 499	99 147
		<b>949 070</b>	<b>789 421</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>201 469</b>	<b>194 409</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 462 396</b>	<b>2 055 669</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 696	448
	Juridiska åtgärder	0	19 693
	Revisionsarvode extern revisor	15 448	15 452
	Föreningskostnader	7 530	6 104
	Fritids- och trivselkostnader	2 875	0
	Förvaltningsarvode	111 748	109 318
	Administration	28 016	5 923
	Konsultarvode	75 827	124 585
	Föreningsavgifter	5 039	4 914
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 110
		<b>254 380</b>	<b>292 547</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 770	62 838
	Sociala kostnader	17 997	16 559
		<b>78 767</b>	<b>79 397</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	801 507	801 507
	Förbättringar	146 022	146 022
	Markanläggning	16 852	16 852
		<b>964 381</b>	<b>964 381</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	107 671 168	107 671 168
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>107 671 168</b>	<b>107 671 168</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 391 264	-9 426 883
	Årets avskrivningar enligt plan	-964 381	-964 381
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 355 644</b>	<b>-10 391 264</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>96 315 524</b>	<b>97 279 905</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	43 600 000	38 400 000
	Taxeringsvärde mark	89 800 000	85 600 000
		<b>133 400 000</b>	<b>124 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	112 000 000
	Lokaler	12 400 000	12 000 000
		<b>133 400 000</b>	<b>124 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	195 272	193 844
	Klientmedel hos SBC	624 777	1 095 676
	Fordringar	4 333	2 083
	Räntekonto hos SBC	932 458	595 120
		<b>1 756 840</b>	<b>1 886 723</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	711 485	372 000
	Reservering enligt stadgar	400 200	372 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-10 138	-32 515
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 101 547</b>	<b>711 485</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,680 %	5 000 000	5 000 000	2023-10-30
Handelsbanken	0,750 %	5 000 000	5 000 000	2025-10-30
Handelsbanken	0,690 %	0	2 850 000	
Handelsbanken	2,940 %	2 540 000	2 540 000	2023-02-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 540 000</b>	<b>15 390 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 540 000	-5 390 000	
		<b>5 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 540 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	29 800	0
Sociala avgifter	9 363	0
Ränta	14 878	10 018
Avgifter och hyror	414 412	369 840
	<b>468 453</b>	<b>379 858</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fjärrvärmecentral byts ut under våren 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2023

Johan Stureson Bråsjö  
Ordförande

Rolf Torbjörn Hamnmark  
Ledamot

Anna Maria Kolte  
Ledamot

Fredrik Gunnar Levander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Toressons Revision AB

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vilan 1820, org.nr 769616-3927.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vilan 1820 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vilan 1820 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 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 grunder 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 den / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)