

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Hvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Vilan 16 och Vilan 17 i Stockholms stad. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 57 bostadsrätter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 3 427 kvm och lokalytan 311 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 159 454 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 566 000 kr och markvärdet 113 888 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Asp & Berglund AB. Avtalet löper med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid och 12 månaders förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 21 mars 2006.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften höjdes med 15% från 1 april 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 250 000 kr.
Avsättning sker enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Stig Orustfjord
Ledamot	David Fjäll
Ledamot	Andreas Strömberg
Ledamot	Marcus Wahlberg
Ledamot	Miila Svenström

Suppleant	Ted Callander
Suppleant	Anders Olsson
Suppleant	Oskar Karlberg

Revisor

Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor
Johan Isbrand	Revisorsuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden samt täta e-brevskontakter.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma ägde rum den 31 maj 2023

Styrelsen har under året haft 7 styrelsesammanträden.

Verksamhetsåret har präglats av det ekonomiska läget med ökade kostnader och högre räntor. Av detta skäl har styrelsen försökt att hålla kostnaderna på ett minimum och bara göra nödvändigt underhåll. Styrelsen målsättning är att minska föreningens lån från dagens ca 7000 kr till 5000 per kvadratmeter. Styrelsen bedömer att detta är möjligt när räntorna förväntas sjunka under 2024.

Styrelsen kan samtidigt konstatera att fastigheterna är väl underhållna och att underhållsplanen följs..

Styrelsen har under året gjort två upphandlingar dels av ommålning av portar och fönster i gatuplan på gathuset samt viss renovering av bergvärmen. I övrigt är i princip huset färdigrenoverat förutom ommålning av fönster och kittning.

Det är glädjande att det är en stor aktivitet bland medlemmarna vid städdagar och i vår Facebook grupp. Trädgårdsgruppen har gjort ett ensamstående arbete och våra gårdar är i mkt bra skick. Vid en extra stämma fanns en bred diskussion kring hur stadgarna ska moderniseras med hänsyn till förändrad lagstiftning. Styrelsen kommer att lägga fram ett reviderat förslag vid ordinarie stämma.

Föreningen består av sina medlemmar och styrelsen vill tacka alla som har engagerat sig i föreningen och dess aktiviteter.

Medlemsinformation

Föreningen har 67 (78) medlemmar. Under året har 6 (9) överlåtelse gjorts till ett snittpris av 110 428 (125 344) kronor per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 960	2 659	2 618	2 609
Resultat efter finansiella poster	-86	77	-1 030	-576
Soliditet (%)	62	62	62	63
Räntekänslighet %	9	9	9	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	653	587	587	587
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7	7	7	7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7	7	7	7
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	91	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	233	165	160
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72	72	77	77

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till förlusten beror främst på ökade räntekostnader.

Styrelsen ser över avgiftsuttaget löpande för eventuella ändringar av avgifterna under året.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivni- ngs fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 073 696	50 568 494	315 304	-17 145 093	77 398	41 889 799
Förändring uppskrivningsfond		-44 086				-44 086
Disposition av föregående års resultat:			250 000	-172 602	-77 398	0
Årets resultat					-86 059	-86 059
Belopp vid årets utgång	8 073 696	50 524 408	565 304	-17 317 695	-86 059	41 759 654

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 317 695
årets förlust	-86 059
	-17 403 754

behandlas så att avsättes för fond för yttre underhåll	250 000
i ny räkning överföres	-17 653 754
	-17 403 754

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 959 784	2 659 167
Övriga rörelseintäkter		150 661	139 716
Summa rörelseintäkter		3 110 445	2 798 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 913 234	-2 031 046
Övriga externa kostnader	3	-123 351	-115 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 240	-264 187
Summa rörelsekostnader		-2 312 825	-2 410 990
Rörelseresultat		797 620	387 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 539	1 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 218	-311 553
Summa finansiella poster		-883 679	-310 495
Resultat efter finansiella poster		-86 059	77 398
Resultat före skatt		-86 059	77 398
Årets resultat		-86 059	77 398

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	65 348 678	64 691 456
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	977 548
Summa materiella anläggningstillgångar		65 348 678	65 669 004
Summa anläggningstillgångar		65 348 678	65 669 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	461 275	1 422 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 358	61 536
Summa kortfristiga fordringar		542 633	1 483 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 902 784	789 182
Summa kassa och bank		1 902 784	789 182
Summa omsättningstillgångar		2 445 417	2 272 982
SUMMA TILLGÅNGAR		67 794 095	67 941 986

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 073 696	8 073 696
Uppskrivningsfond	8	50 524 408	50 568 494
Fond för yttre underhåll		565 304	315 304
Summa bundet eget kapital		59 163 408	58 957 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 317 695	-17 145 093
Årets resultat		-86 059	77 398
Summa fritt eget kapital		-17 403 754	-17 067 695
Summa eget kapital		41 759 654	41 889 799
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	25 239 000	25 339 000
Leverantörsskulder		85 867	61 869
Skatteskulder		19 463	2 084
Övriga skulder		41 952	29 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		648 159	620 177
Summa kortfristiga skulder		26 034 441	26 052 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 794 095	67 941 986

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-86 059	77 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	264 187	264 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	178 128	341 585
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	39 924
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 822	14 467
Förändring av leverantörsskulder	23 998	-89 487
Förändring av kortfristiga skulder	-43 532	324 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 772	630 498
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	38 772	530 498
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 211 446	1 680 948
Likvida medel vid årets slut	2 250 218	2 211 446

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 235 764	2 009 679
Hyror lokaler	724 019	649 488
Övriga intäkter	150 654	139 688
	3 110 437	2 798 855

I föreningens årsavgifter ingår värme,vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	225 248	201 692
Reparation och underhåll av fastighet	305 256	526 403
Fastighetsel	513 100	490 271
Uppvärmning fjärrvärme	160 463	155 599
Vatten, avlopp och avfallskostnader	247 580	225 846
Fastighetsförsäkring	55 286	50 807
Kabel TV och datakommunikation	174 479	163 443
Förvaltning	80 710	69 863
Fastighetsskatt	151 113	147 123
	1 913 235	2 031 047

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	61 016	52 800
Ersättningar till revisor	22 750	22 135
Konsultarvoden	9 364	0
Övriga fastighetskostnader, pantbrev m.m.	30 220	40 822
	123 350	115 757

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 422 740	21 422 740
Aktivering balkongbyggnad	977 548	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 400 288	21 422 740
Ingående avskrivningar	-7 299 778	-7 035 591
Årets avskrivningar	-276 240	-264 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 576 018	-7 299 778
Ingående uppskrivningar	50 568 494	50 612 580
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-44 086	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp		-44 086
Utgående ackumulerade uppskrivningar	50 524 408	50 568 494
Utgående redovisat värde	65 348 678	64 691 456
Taxeringsvärden byggnader	45 566 000	45 566 000
Taxeringsvärden mark	113 888 000	113 888 000
	159 454 000	159 454 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 019	203 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 019	203 019
Ingående avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Balkong byggnation	0	977 548
Omfört till byggnad	-977 548	
	-977 548	977 548

Not 7 Övriga fordringar inkl. klientmedel

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedel Asp & Berglund AB	359 488	1 422 264
	359 488	1 422 264

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	50 568 494	50 612 580
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-44 086	-44 086
Belopp vid årets utgång	50 524 408	50 568 494

Not 9 Kortfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
SEB ränta 4,61% ffdag 240528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 4,61% ffdag 240528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 4,61% ffdag 240528	5 239 000	5 339 000
	25 239 000	25 339 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 489 000	25 489 000
	25 489 000	25 489 000

Stockholm

Stig Orustfjord
Ordförande

David Fjäll

Andreas Strömberg

Marcus Wahlberg

Miila Svenström

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Stig Lennart Orustfjord

Ordförande

Serienummer: 4ec7fa22d52b75f1c2188b21a9d6f7c9fe54xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-17 12:33:38 UTC



DAWID FJÄLL

Styrelseledamot

Serienummer: d45bda103aee8379982428e6b8fc7f19308xxxx

IP: 193.203.xxx.xxx

2024-04-17 12:50:50 UTC



ANDREAS STRÖMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: b4ec8b5425964a40b036740334c58341f946xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-19 08:11:58 UTC



Miila Märtha Svenström

Styrelseledamot

Serienummer: e62ae94c4f7fc8a6136386c11165be45017xxxx

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-19 08:11:59 UTC



Kim Marcus Wahlberg

Styrelseledamot

Serienummer: b2b311ee7c661354a8e814de56014e25e0a2xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-19 09:19:46 UTC



RICARDO OLIVARES

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa74677bd47bf740a6ce754aedafxxxx

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-04-19 09:21:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: FWWPF-DCASQ-JPKET-AC4KK-5BKLM-AQ3PS

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>