



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilan 1820

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilan 11	2009-04-20	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2041-10-31 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperioden går ut och omförhandlas den 2031-10-31 (med full betalning fr o m 2025-11-01).

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1940

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 2 875 kvm och 6 lokaler om 669 kvm. Byggnadernas totalyta är 3529 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Rolf Torbjörn Hamnmark	Ordförande
Fredrik Levander	Styrelseledamot
Anna Maria Kolte	Styrelseledamot
Järmens Johan Patrik Wallin	Styrelseledamot
Johan Bråsjö	Styrelseledamot

### Valberedning

Madeleine Palffy

Filip Wahlbäck

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter tillsammans

### Revisorer

Carina Toresson    Ordinarie Extern    Toresson Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-26. Behandlade årsredovisningen 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Utbyte av fjärrvärmecentral  
Renovering av alla träfönster  
Byte till LED armaturer i alla gemensamma utrymmen
- 2022 ● Relining av rör i källarplan
- 2019 ● OVK lokaler
- 2018 ● OVK lägenheter  
Byte av hissen port 20  
Modernisering av hisskorgarna
- 2017 ● Energi-/bullerfönster
- 2016 ● Ommålning av plåttaket  
Renovering av trapphus
- 2012 ● Fasadrenovering  
Ommålning av balkongräcken
- 2011 ● Renovering av fönster  
Byte av hissen port 18

### Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av radiatortermosater  
Hissunderhåll
- 2024 ● Målning balkongräcken

### **Avtal med leverantörer**

El	Fortum
Värme	Stockholm Exergi
Fastighetsskötare	Åkerlunds Fastighetservice
Ekonomi och administration	SBC
Bredband	Stockholms Stadsnät
Taksäkerhet och värme stuprör	Dimson
Städning	Vaxholms miljövård
Brandskydd	Protektia
Snöröjning	Fastighetskonsulterna

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Överenskommelse om nytt hyresavtal med Made People med marknadsanpassning (höjning) av hyran att fasas in de kommande tre åren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 10,00%.

#### **Övriga uppgifter**

Nytt soprum för återvinning av matavfall, samt barnvagnsrum iordningsställda.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 304 614	3 119 648	3 112 563	3 143 635
Resultat efter fin. poster	-2 421 040	-1 733 665	-294 012	-185 015
Soliditet (%)	88	86	84	84
Yttre fond	447 971	1 101 547	711 485	372 000
Taxeringsvärde	133 400 000	133 400 000	124 000 000	124 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	585	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 945	4 933	6 439	6 439
Skuldsättning per kvm	2 834	3 553	4 417	4 417
Sparande per kvm	98	81	195	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	21	24	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	158	158	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	20	19	18
Energikostnad per kvm	273	200	201	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	0,85	-	-
Räntekänslighet	6,74	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Då föreningens redovisningsmetod både räknar underhåll och avskrivningar som kostnader under året uppstår ett negativt resultat under 2023 främst p g a en omfattande fönsterrenovering. Renoveringen betalades ur kassan. Föreningens underliggande ekonomi är idag stark då både kostnader trimmats och intäkter ökats under 2023.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	89 136 105	-	-	89 136 105
Upplåtelseavgifter	12 402 620	-	-	12 402 620
Fond, yttre underhåll	1 101 547	-1 053 776	500 000	547 771
Balanserat resultat	-13 423 644	-679 686	-500 000	-14 603 330
Årets resultat	-1 733 462	1 733 462	-2 421 040	-2 421 040
<b>Eget kapital</b>	<b>87 483 165</b>	<b>0</b>	<b>-2 421 040</b>	<b>85 062 126</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 103 330
Årets resultat	-2 421 040
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 500 000
<b>Totalt</b>	<b>-17 024 370</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	447 971
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-16 576 399</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 304 614	3 119 648
Övriga rörelseintäkter	3	65 081	-5 436
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 369 695</b>	<b>3 114 212</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 442 289	-3 462 396
Övriga externa kostnader	9	-193 182	-254 380
Personalkostnader	10	-79 035	-78 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 012	-964 381
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 677 517</b>	<b>-4 759 923</b>
		<b>-2 307 822</b>	<b>-1 645 712</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 558	31 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-168 776	-119 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 218</b>	<b>-87 954</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 421 040</b>	<b>-1 733 665</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 421 040</b>	<b>-1 733 665</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	12, 17	95 234 547	96 180 711
Markanläggningar	13	117 965	134 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>95 352 512</b>	<b>96 315 524</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>95 352 512</b>	<b>96 315 524</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 244	92 352
Övriga fordringar	14	1 178 963	1 756 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 195 207</b>	<b>1 849 192</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		40 865	3 136 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 865</b>	<b>3 136 969</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 236 072</b>	<b>4 986 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 588 584</b>	<b>101 301 685</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		101 538 725	101 538 725
Fond för yttre underhåll		547 771	1 101 547
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 086 496</b>	<b>102 640 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 603 331	-13 423 644
Årets resultat		-2 421 040	-1 733 462
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 024 371</b>	<b>-15 157 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>85 062 125</b>	<b>87 483 165</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	7 540 000
Leverantörsskulder		145 518	105 672
Skatteskulder		406 508	395 878
Övriga kortfristiga skulder		368 191	308 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	606 242	468 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 526 459</b>	<b>8 818 520</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 588 584</b>	<b>101 301 685</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 307 822</b>	<b>-1 645 712</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	963 012	964 381
	<b>-1 344 810</b>	<b>-681 331</b>
Erhållen ränta	55 558	31 102
Erlagd ränta	-139 279	-114 196
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 428 531</b>	<b>-764 425</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 417	-47 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	218 442	54 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 230 506</b>	<b>-757 153</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 540 000	-2 850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 540 000</b>	<b>-2 850 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 770 506</b>	<b>-3 607 153</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 694 204</b>	<b>8 301 357</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>923 698</b>	<b>4 694 204</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vilan 1820 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,78 - 4 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 447 869	1 412 536
Hysesintäkter bostäder	518 340	497 298
Hysesintäkter lokaler, moms	1 109 620	1 103 323
Deb. fastighetskatt	11 610	0
Deb. fastighetskatt, moms	99 804	0
Bredband	35 328	35 498
Uppvärmning	0	30 000
Uppvärmning, moms	30 000	0
Nycklar/lås vidarefakturering	530	0
Övernattnings-/gästlägenhet	31 200	12 400
Dröjsmålsränta	319	0
Pantsättningsavgift	3 676	12 075
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	13 797	16 516
Öres- och kronutjämning	0	1
<b>Summa</b>	<b>3 304 614</b>	<b>3 119 648</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	-46 650
Elstöd	25 081	0
Övriga intäkter	40 000	41 214
<b>Summa</b>	<b>65 081</b>	<b>-5 436</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	46 375	37 782
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 349
Städning enligt avtal	88 722	77 781
Städning utöver avtal	0	3 862
Hissbesiktning	3 000	2 764
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 642	9 500
Brandskydd	9 290	5 021
Sophantering	1 435	0
Snöröjning/sandning	70 674	5 793
Serviceavtal	21 394	5 244
Mattvätt/Hyrmattor	14 425	7 600
Förbrukningsmaterial	543	1 541
<b>Summa</b>	<b>259 500</b>	<b>165 238</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	12 313	0
Bostadsrättslägenheter	0	12 875
Hyseslokaler	0	15 219
Tvättstuga	0	12 397
Trapphus/port/entr	1 268	4 248
Vind	4 053	0
Sophantering/återvinning	2 501	54 431
Dörrar och lås/porttele	15 044	133 451
Övriga gemensamma utrymmen	8 401	5 860
VVS	8 535	12 082
Värmeanläggning/undercentral	0	5 490
Ventilation	29 096	4 901
Elinstallationer	0	29 382
Hissar	11 027	23 917
Tak	0	9 052
Vattenskada	0	3 313
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 236
<b>Summa</b>	<b>92 238</b>	<b>334 852</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	111 458
Lokaler	0	10 000
Gemensamma utrymmen	35 777	0
VVS	0	932 319
Värmeanläggning	350 277	0
Elinstallationer	113 211	0
Fönster	1 331 240	0
<b>Summa</b>	<b>1 830 504</b>	<b>1 053 776</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	205 148	75 424
Uppvärmning	646 527	557 762
Vatten	110 647	71 625
Sophämtning/renhållning	54 753	53 180
<b>Summa</b>	<b>1 017 074</b>	<b>757 990</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 832	101 191
Skadedjursförsäkring	10 409	0
Tomträttsavgäld	854 308	781 867
Kabel-TV	8 329	7 513
Bredband	59 056	58 499
Fastighetsskatt	205 039	201 469
<b>Summa</b>	<b>1 242 973</b>	<b>1 150 539</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 696
Befarade förluster	2 083	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 185	15 448
Fritids och trivselkostnader	1 221	2 875
Föreningskostnader	2 605	7 530
Förvaltningsarvode enl avtal	115 031	111 748
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	7 563	28 016
Konsultkostnader	34 859	75 827
Bostadsrätterna Sverige	6 200	6 200
Föreningsavgifter	5 597	5 039
<b>Summa</b>	<b>193 182</b>	<b>254 380</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	62 140	60 770
Arbetsgivaravgifter	16 895	17 997
<b>Summa</b>	<b>79 035</b>	<b>78 767</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	168 776	118 736
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	320
<b>Summa</b>	<b>168 776</b>	<b>119 056</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	107 334 136	107 334 136
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>107 334 136</b>	<b>107 334 136</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 153 425	-10 205 896
Årets avskrivning	-946 164	-947 529
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 099 589</b>	<b>-11 153 425</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>95 234 547</b>	<b>96 180 711</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 600 000	43 600 000
Taxeringsvärde mark	89 800 000	89 800 000
<b>Summa</b>	<b>133 400 000</b>	<b>133 400 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	337 032	337 032
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>337 032</b>	<b>337 032</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-202 219	-185 368
Årets avskrivning	-16 848	-16 852
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-219 067</b>	<b>-202 219</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>117 965</b>	<b>134 813</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	296 130	195 272
Klientmedel	0	624 777
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 333
Transaktionskonto	396 287	0
Borgo räntekonto	486 546	932 458
<b>Summa</b>	<b>1 178 963</b>	<b>1 756 840</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2025-10-30	0,75 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	4,95 %	5 000 000	7 540 000
<b>Summa</b>			<b>10 000 000</b>	<b>12 540 000</b>
Varav kortfristig del			5 000 000	7 540 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	44 375	14 878
Uppl kostnad arvoden	30 000	29 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 363
Förutbet hyror/avgifter	522 441	414 412
<b>Summa</b>	<b>606 242</b>	<b>468 453</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Maria Kolte  
Styrelseledamot

---

Fredrik Levander  
Styrelseledamot

---

Johan Bråsjö  
Styrelseledamot

---

Järmens Johan Patrik Wallin  
Styrelseledamot

---

Rolf Torbjörn Hamnmark  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 09:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.05.2024 09:35

DOCUMENT ID:

r1WU658V40

ENVELOPE ID:

ryHa58VE0-r1WU658V40

DOCUMENT NAME:

Brf Vilan 1820, 769616-3927 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK LEVANDER fredrik.levander@apoteket.se	Signed Authenticated	29.05.2024 09:37 29.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/24) IP: 212.100.126.121
2. Järmens Johan Patrik Wallin johan.wallin@acrylgruppen.se	Signed Authenticated	29.05.2024 10:05 29.05.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/05) IP: 5.243.143.247
3. Torbjörn Hamnmark torbjorn.hamnmark@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 13:48 29.05.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/18) IP: 212.100.126.143
4. Johan Bråsjö johan@brasjo.se	Signed Authenticated	29.05.2024 13:56 29.05.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/05) IP: 212.100.126.159
5. ANNA MARIA KOLTE anna.kolte@aop.se	Signed Authenticated	29.05.2024 19:12 29.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/10) IP: 212.100.126.144
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2024 09:05 30.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

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 2023 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 2023 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.05.2024 09:06

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 29.05.2024 09:35

DOCUMENT ID:  
r1L6qU4NA

ENVELOPE ID:  
Bygr6c8N4C-r1L6qU4NA

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Vilan 1820 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	30.05.2024 09:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	30.05.2024 09:06	Low	IP: 2.71.175.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed