



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilan 1820

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

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	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.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1940

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter om totalt 2 875 kvm och 6 lokaler om 669 kvm. Byggnadernas totalyta är 3529 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Torbjörn Hamnmark	Ordförande	
Josefin Håkanson	Styrelseledamot	Tillträdde januari 2025
Anders Carlsson	Styrelseledamot	Tillträdde januari 2025
Anna Maria Kolte	Styrelseledamot	
Järmens Johan Patrik Wallin	Styrelseledamot	
Johan Bråsjö	Styrelseledamot	Avgick januari 2025
Fredrik Levander	Styrelseledamot	Avgick januari 2025

Valberedning

Medeleine Palffy
Filip Wahlbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Carina Toresson Ordinarie Extern Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av tätskikt piskterrass
Värmeåtervinnande ventilationssystem, lokaler
- 2023** ● 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** ● Byte av hissen port 18
Renovering av fönster

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning balkongräcken
Översyn balkonger
Översyn portar, gångjärn, dörrstängare, målning

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Protektia
Bredband	Stockholms Stadsnät, Bredband 2
Ekonomi och administration	SBC
El	Fortum
Fastighetsskötare	Åkerlunds Fastighetsservice
Snöröjning	Fastighetskonsulterna
Städning	Vaxholms miljövård
Taksäkerhet och värme stuprör	Dimson
Värme	Stockholm Exergi
Elöverföring	Ellevio

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2 tidigare hyresrätter har upplåtits som bostadsrätter vilket har inbringat ca 17 mkr. Föreningens kvarvarande lån på 5 mkr kan därför betalas av under 2025. Föreningens ekonomi har därför bedömts tillåta en avgiftssänkning på 10 procent fr o m 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 465 392	3 304 614	3 119 648	3 112 563
Resultat efter fin. poster	-2 188 059	-2 421 040	-1 733 665	-294 012
Soliditet (%)	94	88	86	84
Yttre fond	599 800	547 771	1 101 547	711 485
Taxeringsvärde	133 400 000	133 400 000	133 400 000	124 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	605	585	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,7	44,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 850	3 945	4 933	6 439
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 417	2 834	3 553	4 417
Sparande per kvm totalyta, kr	127	106	81	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	58	21	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	231	183	158	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	20	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	331	273	200	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,50	-	-
Räntekänslighet (%)	3,06	6,74	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under året genomfördes en större investering i värmeåtervinnande ventilationsanläggningar i lokaler som ska reducera energianvändningen. Föreningen renoverade också ett gammalt tätskikt på den gemensamma terrassen. I underskottet ingår också årets avskrivningar. I resultaträkningen tas alltså både investeringar och avskrivningar som kostnader direkt det år de uppstår.

Investeringarna finansieras med föreningens likvida medel och avsättningar för reparationer och underhåll görs löpande i föreningens budget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	89 136 105	-	5 363 606	94 499 711
Upplåtelseavgifter	12 402 620	-	11 861 324	24 263 944
Fond, yttre underhåll	547 771	-447 971	500 000	599 800
Balanserat resultat	-14 603 331	-1 973 069	-500 000	-17 076 400
Årets resultat	-2 421 040	2 421 040	-2 188 059	-2 188 059
Eget kapital	85 062 125	0	15 036 871	100 098 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 576 400
Årets resultat	-2 188 059
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
Totalt	-19 264 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	599 800
Balanseras i ny räkning	-18 664 659

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 465 392	3 304 614
Övriga rörelseintäkter	3	39 411	65 081
Summa rörelseintäkter		3 504 803	3 369 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 276 563	-4 442 289
Övriga externa kostnader	9	-336 195	-193 182
Personalkostnader	10	-76 144	-79 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 012	-963 012
Summa rörelsekostnader		-5 651 914	-5 677 517
RÖRELSERESULTAT		-2 147 112	-2 307 822
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 738	55 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-120 685	-168 776
Summa finansiella poster		-40 947	-113 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 188 059	-2 421 040
ÅRETS RESULTAT		-2 188 059	-2 421 040

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	94 288 383	95 234 547
Markanläggningar	13	101 117	117 965
Summa materiella anläggningstillgångar		94 389 500	95 352 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 389 500	95 352 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 828	16 244
Övriga fordringar	14	1 996 358	1 178 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	341 527	0
Summa kortfristiga fordringar		2 348 713	1 195 207
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 993 253	40 865
Summa kassa och bank		9 993 253	40 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 341 966	1 236 072
SUMMA TILLGÅNGAR		106 731 466	96 588 584

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 763 655	101 538 725
Fond för yttre underhåll		599 800	547 771
Summa bundet eget kapital		119 363 455	102 086 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 076 400	-14 603 331
Årets resultat		-2 188 059	-2 421 040
Summa fritt eget kapital		-19 264 458	-17 024 371
SUMMA EGET KAPITAL		100 098 997	85 062 125
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		219 984	145 518
Skatteskulder		412 169	406 508
Övriga kortfristiga skulder		304 779	368 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	695 537	606 242
Summa kortfristiga skulder		6 632 469	6 526 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 731 466	96 588 584

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 147 112	-2 307 822
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	963 012	963 012
	-1 184 100	-1 344 810
Erhållen ränta	79 738	55 558
Erlagd ränta	-161 935	-139 279
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 266 297	-1 428 531
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-341 288	-20 417
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 261	218 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 460 324	-1 230 506
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	17 224 930	0
Amortering av lån	-5 000 000	-2 540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 224 930	-2 540 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 764 606	-3 770 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	923 698	4 694 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 688 304	923 698

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 601 103	1 447 869
Hysesintäkter bostäder	358 333	518 340
Hysesintäkter lokaler, moms	1 221 873	1 109 620
Deb. fastighetsskatt	0	11 610
Deb. fastighetsskatt, moms	107 932	99 804
Bredband	35 328	35 328
Uppvärmning, moms	75 829	30 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	530
Övernattnings-/gästlägenhet	34 400	31 200
Dröjsmålsränta	0	319
Pantsättningsavgift	3 438	3 676
Överlåtelseavgift	4 299	2 521
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	21 042	13 797
Vidarefakturerade kostnader	1 128	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	3 465 392	3 304 614

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	25 081
Övriga intäkter	39 411	40 000
Summa	39 411	65 081

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 811	46 375
Städning enligt avtal	93 161	88 722
Hissbesiktning	3 044	3 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 306	3 642
Brandskydd	8 459	9 290
Gemensamma utrymmen	45 112	0
Sophantering	0	1 435
Snöröjning/sandning	0	70 674
Serviceavtal	5 640	21 394
Mattvätt/Hyrmattor	11 810	14 425
Förbrukningsmaterial	377	543
Summa	263 720	259 500

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	12 313
Trapphus/port/entr	0	1 268
Vind	0	4 053
Sophantering/återvinning	0	2 501
Dörrar och lås/porttele	21 888	15 044
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 401
VVS	13 613	8 535
Ventilation	14 600	29 096
Elinstallationer	2 138	0
Hissar	31 125	11 027
Summa	83 363	92 238

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyreslägenheter	81 700	0
Tvättstuga	64 625	0
Gemensamma utrymmen	731 974	35 777
Värmeanläggning	0	350 277
Ventilation	793 399	0
Elinstallationer	0	113 211
Fönster	0	1 331 240
Summa	1 671 698	1 830 504

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	220 352	205 148
Uppvärmning	814 962	646 527
Vatten	134 030	110 647
Sophämtning/renhållning	64 153	54 753
Summa	1 233 497	1 017 074

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 080	105 832
Skadedjursförsäkring	7 571	10 409
Tomträttsavgäld	684 533	854 308
Kabel-TV	6 480	8 329
Bredband	44 490	59 056
Fastighetsskatt	207 130	205 039
Summa	1 024 285	1 242 973

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	18 117	0
Befarade förluster	0	2 083
Revisionsarvoden extern revisor	16 185	16 185
Fritids och trivselkostnader	0	1 221
Föreningskostnader	10 447	2 605
Förvaltningsarvode enl avtal	120 160	115 031
Överlåtelsekostnad	13 973	1 838
Pantsättningskostnad	5 812	0
Administration	128 618	7 563
Konsultkostnader	17 327	34 859
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Föreningsavgifter	5 556	5 597
Summa	336 195	193 182

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	61 940	62 140
Arbetsgivaravgifter	14 204	16 895
Summa	76 144	79 035

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	120 000	168 776
Kostnadsränta skatter och avgifter	685	0
Summa	120 685	168 776

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 334 136	107 334 136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 334 136	107 334 136
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 099 589	-11 153 425
Årets avskrivning	-946 164	-946 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 045 753	-12 099 589
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 288 383	95 234 547
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 600 000	43 600 000
Taxeringsvärde mark	89 800 000	89 800 000
Summa	133 400 000	133 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	337 032	337 032
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	337 032	337 032
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-219 067	-202 219
Årets avskrivning	-16 848	-16 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-235 915	-219 067
Utgående restvärde enligt plan	101 117	117 965

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	301 307	296 130
Transaktionskonto	1 597 782	396 287
Borgo räntekonto	97 269	486 546
Summa	1 996 358	1 178 963

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	42 035	0
Förutbet försäkr premier	37 044	0
Förutbet kabel-TV	2 194	0
Förutbet tomträttsavgäld	242 275	0
Förutbet bredband	17 979	0
Summa	341 527	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	0,75 %		5 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,75 %	5 000 000	5 000 000
Summa			5 000 000	10 000 000
Varav kortfristig del			5 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	332	0
Uppl kostn el	21 038	0
Uppl kostnad Värme	89 601	0
Uppl kostn räntor	3 125	44 375
Uppl kostn vatten	19 727	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 472	0
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	512 816	522 441
Summa	695 537	606 242

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Carlsson
Styrelseledamot

Anna Maria Kolte
Styrelseledamot

Josefin Håkanson
Styrelseledamot

Järmens Johan Patrik Wallin
Styrelseledamot

Rolf Torbjörn Hamnmark
Ordförande

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

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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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