

# Årsredovisning

för

## Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Hvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 1 519 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad under 2022.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 300 000 kr.

Avsättning sker enligt underhållsplan

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Stig Orustfjord
Ledamot	David Fjäll
Ledamot	Andreas Strömberg
Ledamot	Marcus Wahlberg
Ledamot	Carl Olofsson

Suppleanter	Elly Lindholm
Suppleanter	Henrik Johnsson

### **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 11 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 19 maj 2022

Styrelsen har under året som andra föreningar koncentrerat sig på effekterna av den ekonomiska krisen och i synnerhet inflationen vilket gjort att föreningen fått ökade kostnader för räntor energi och el. Föreningen har tre kommersiella lokaler vilket innebär att dessa avtal gör att hyrorna höjs i takt med inflationen. Samtidigt har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 15 procent och bedömer att föreningens ekonomi är i balans.

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 utom ommålning av fönster och vid behov kittning.

Föreningen har haft gemensamma aktiviteter i form av gårdsstädning och grillning. Trädgårdsgruppen har tagit ett stort ansvar för att hålla våra innegårdar vackra.

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

## Medlemsinformation

Föreningen har 78 (78) medlemmar. Under året har 9 (3) överlåtelser gjorts till ett snittpris av 125 344 (129 504) kronor per kvm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 659	2 618	2 609	2 604
Resultat efter finansiella poster	77	-1 030	-576	-420
Soliditet (%)	62	62	63	63
Årsavgift per kvm	587	587	587	587
Skuld per kvm	7	7	7	7
Sparande per kvm	61	0	0	0
Räntekänslighet	9	9	9	9
Energikostnad per kvm	233	165	160	138

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskrivni- ngs fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 909 063	50 612 580	65 304	-15 865 487	-1 029 607	<b>41 691 853</b>
Ökning av insatskapital	164 633					<b>164 633</b>
Förändring uppskrivningsfond		-44 086				<b>-44 086</b>
Disposition av föregående års resultat:			250 000	-1 279 607	1 029 607	<b>0</b>
Korrigerig				1		<b>1</b>
Årets resultat					77 398	<b>77 398</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 073 696</b>	<b>50 568 494</b>	<b>315 304</b>	<b>-17 145 093</b>	<b>77 398</b>	<b>41 889 799</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 145 093
årets vinst	77 398
	<b>-17 067 695</b>

behandlas så att

avsättes för fond för yttre underhåll	300 000
i ny räkning överföres	-17 367 695
	<b>-17 067 695</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 659 167	2 617 561
Övriga rörelseintäkter		139 716	37 392
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 798 883</b>	<b>2 654 953</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 031 046	-3 054 433
Övriga externa kostnader	3	-115 757	-171 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 187	-264 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 410 990</b>	<b>-3 490 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>387 893</b>	<b>-835 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 058	6 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 553	-200 615
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 495</b>	<b>-194 150</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 398</b>	<b>-1 029 607</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>77 398</b>	<b>-1 029 607</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>77 398</b>	<b>-1 029 607</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	64 691 456	64 999 729
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	977 548	956 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 669 004</b>	<b>65 956 328</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 669 004</b>	<b>65 956 328</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	39 924
Övriga fordringar	7	1 422 264	668 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 536	39 909
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 483 800</b>	<b>748 337</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		789 182	1 051 973
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>789 182</b>	<b>1 051 973</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 272 982</b>	<b>1 800 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 941 986</b>	<b>67 756 638</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		8 073 696	7 909 063
Uppskrivningsfond	8	50 568 494	50 612 580
Fond för yttre underhåll		315 304	65 304
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 957 494</b>	<b>58 586 947</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-17 145 093	-15 865 486
Årets resultat		77 398	-1 029 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 067 695</b>	<b>-16 895 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 889 799</b>	<b>41 691 854</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 339 000	15 439 000
Leverantörsskulder		61 869	151 356
Skatteskulder		2 084	12 345
Övriga skulder		29 057	34 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		620 177	427 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 052 187</b>	<b>16 064 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 941 986</b>	<b>67 756 638</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	77 398	-1 029 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	264 187	264 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>341 585</b>	<b>-765 420</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	39 924	-38 108
Förändring av kortfristiga fordringar	14 467	-8 386
Förändring av leverantörsskulder	-89 487	-216 217
Förändring av kortfristiga skulder	344 958	1 141 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>651 447</b>	<b>113 297</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-20 949	-180 595
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 949</b>	<b>-180 595</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>530 498</b>	<b>-167 298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 680 948	1 848 246
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 211 446</b>	<b>1 680 948</b>



## 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.

#### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 489 000	25 489 000
	<b>25 489 000</b>	<b>25 489 000</b>

#### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 009 679	2 009 679
Hyror lokaler	649 488	626 520
Övriga intäkter	139 688	18 754
	<b>2 798 855</b>	<b>2 654 953</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	201 692	172 481
Reparation och underhåll av fastighet	526 403	1 901 955
Fastighetsel	490 271	334 133
Uppvärmning fjärrvärme	155 599	112 726
Vatten, avlopp och avfallskostnader	225 846	170 264
Fastighetsförsäkring	50 807	47 293
Kabel TV och datakommunikation	163 443	104 960
Förvaltning	69 863	76 678
Fastighetsskatt	147 123	133 943
	<b>2 031 047</b>	<b>3 054 433</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	52 800	51 250
Ersättningar till revisor	22 135	22 750
Konsultarvoden	0	59 629
Övriga fastighetskostnader, pantbrev m.m.	40 822	38 161
	<b>115 757</b>	<b>171 790</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 422 740	21 422 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 422 740</b>	<b>21 422 740</b>
Ingående avskrivningar	-7 035 591	-6 771 404
Årets avskrivningar	-264 187	-264 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 299 778</b>	<b>-7 035 591</b>
Ingående uppskrivningar	50 612 580	50 656 666
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-44 086	-44 086
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>50 568 494</b>	<b>50 612 580</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 691 456</b>	<b>64 999 729</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 566 000	37 290 000
Taxeringsvärden mark	113 888 000	95 788 000
	<b>159 454 000</b>	<b>133 078 000</b>

### Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	203 019	203 019
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 019</b>	<b>203 019</b>
Ingående avskrivningar	-203 019	-203 019
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-203 019</b>	<b>-203 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Balkong byggnation	977 548	956 599
	<b>977 548</b>	<b>956 599</b>

**Not 7 Övriga fordringar inkl. klientmedel**

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedel Asp & Berglund AB	1 422 264	628 976
	<b>1 422 264</b>	<b>628 976</b>

**Not 8 Uppskrivningsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	50 612 580	50 656 666
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-44 086	-44 086
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 568 494</b>	<b>50 612 580</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 25 339 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	10 000 000
	<b>0</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	25 339 000	15 439 000
	<b>25 339 000</b>	<b>15 439 000</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
SEB ränta 3,03% ffdag 230528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 0,46% ffdag 230528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 3,03% ffdag 230528	5 339 000	5 439 000
	<b>25 339 000</b>	<b>25 439 000</b>

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.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller under kommande räkenskapsår: 25 339 000 kr

Stockholm

Stig Orustfjord  
Ordförande

David Fjäll

Carl Olofsson

Andreas Strömberg

Marcus Wahlberg

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: 19590106xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-05-22 16:08:45 UTC



## DAVID FJÄLL

Styrelseledamot

Serienummer: 19740901xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-22 17:13:22 UTC



## CARL OLOFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19900405xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-05-22 19:54:57 UTC



## ANDREAS STRÖMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19830730xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-05-23 15:27:52 UTC



## Kim Marcus Wahlberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19920208xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-05-23 20:03:55 UTC



## RICARDO OLIVARES BARRAZA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19851003xxxx

IP: 16.170.xxx.xxx

2023-05-23 20:54:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: ATK4V-8EX53-PV6H3-GH3EK-21ZF8-K65A3

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>