

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Hvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 1 429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 133 078 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 290 000 kr och markvärdet 95 788 000 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 uppgår till 587 kr / kvm.

Årsavgiften har varit oförändrad under 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 65 000 kr.

Styrelsen föreslår att ianspråktagande av fond för yttre underhåll sker med 213 000 kr.

Avsättning sker enligt underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Föreningens lån kommer att omplaceras under våren 2021 till 3 st nya lån.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Stig Orustfjord
Ledamot	David Fjäll
Ledamot	Andreas Strömberg
Ledamot	Solveig Persson
Ledamot	Carl Olofsson

Suppleanter	Elly Lindholm
Suppleanter	Henrik Johnsson

Revisor

Harald Merseburg, Malma Revision AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden samt täta e-brevskontakter. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret slutfört målningar av trapphus och underhåll av golven. Vidare har föreningen arbetat med Telia för att säkerställa att fibern fungerar optimalt samtidigt som Com Hem fasas ut så snabbt som möjligt för att minimera kostnaderna för bytet av internetleverantör. Styrelsen har under året också inlett en upphandling kring att byta ut stammarna i källaren. En annan upphandling är slutförd kring målning av fönster och dörrar i gatuplan mot gatan.

Positivt att många medlemmar medverkat vid föreningens städdagar vår och höst. Året har i övrigt präglats av pandemin de flesta styrelsemöten skett digitalt och övriga medlemsaktiviteter har inte kunnat genomföras. Relativt många överlåtelse har skett då vi har många små lägenheter vilket gör att förändrade familjesituationer ger en hög omsättning.

Föreningen har inlett en konkurrensutsättning av föreningens lån för att ytterligare sänka kostnaderna.

Medlemsinformation

Föreningen har 76 (77) medlemmar. Under året har 11 (9) överlåtelse gjorts till ett snittpris av 106 412 (92 836) kronor per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 609	2 604	2 439	2 371
Resultat efter finansiella poster	-576	-420	-6 715	-4 345
Soliditet (%)	63	63	63	71
Skuld per kvm	7	7	7	5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivni- ngs fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 445 119	50 700 752	460 304	-15 263 011	-421 510	42 921 654
Ökning av insatskapital	424 020					424 020
Förändring uppskrivningsfond		-44 086				-44 086
Disposition av föregående års resultat:			-247 000	-174 510	421 510	0
Årets resultat					-575 965	-575 965
Belopp vid årets utgång	7 869 139	50 656 666	213 304	-15 437 521	-575 965	42 725 623

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 437 522
årets förlust	-575 965
	-16 013 487

behandlas så att	
avsättes för fond för yttre underhåll	65 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-213 000
i ny räkning överföres	-15 865 487
	-16 013 487

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 608 749	2 604 166
Övriga rörelseintäkter		4 232	20 036
Summa rörelseintäkter		2 612 981	2 624 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 328 551	-2 177 317
Övriga externa kostnader	3	-161 545	-177 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 187	-264 187
Summa rörelsekostnader		-2 754 283	-2 619 221
Rörelseresultat		-141 302	4 981
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 663	-426 490
Summa finansiella poster		-434 663	-426 490
Resultat efter finansiella poster		-575 965	-421 509
Resultat före skatt		-575 965	-421 509
Årets resultat		-575 965	-421 510

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	65 308 002	65 616 275
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	776 004	598 378
Summa materiella anläggningstillgångar		66 084 006	66 214 653

Summa anläggningstillgångar

66 084 006 66 214 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 816	116 001
Övriga fordringar		10 531	24 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 616	59 072
Summa kortfristiga fordringar		79 963	199 989

Kassa och bank

Kassa och bank		1 848 246	1 521 102
Summa kassa och bank		1 848 246	1 521 102

Summa omsättningstillgångar

1 928 209 1 721 091

SUMMA TILLGÅNGAR

68 012 215 67 935 744

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 869 139

7 445 119

Uppskrivningsfond

7

50 656 666

50 700 752

Fond för yttre underhåll

213 304

460 304

Summa bundet eget kapital

58 739 109

58 606 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-15 437 522

-15 263 011

Årets resultat

-575 965

-421 510

Summa fritt eget kapital

-16 013 487

-15 684 521

Summa eget kapital

42 725 622

42 921 654

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

4 200 000

24 589 000

Summa långfristiga skulder

4 200 000

24 589 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

20 309 000

0

Leverantörsskulder

367 573

42 437

Skatteskulder

26 129

17 278

Övriga skulder

38 426

14 383

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

345 465

350 992

Summa kortfristiga skulder

21 086 593

425 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 012 215

67 935 744

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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	24 649 000	24 649 000
	24 649 000	24 649 000

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 009 679	2 009 679
Hyror lokaler	599 070	594 486
	2 608 749	2 604 165

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	173 252	202 795
Reparation och underhåll av fastighet	935 147	1 096 050
Fastighetsel	282 804	145 034
Uppvärmning fjärrvärme	152 593	220 241
Vatten, avlopp och avfallskostnader	162 396	149 401
Fastighetsförsäkring	34 720	56 006
Kabel TV och datakommunikation	372 341	125 379
Förvaltning	83 064	53 142
Fastighetsskatt	132 233	129 269
	2 328 550	2 177 317

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	49 556	59 210
Ersättningar till revisor	22 903	22 750
Konsultarvoden	49 833	36 465
Övriga fastighetskostnader, pantbrev m.m.	39 253	59 292
	161 545	177 717

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 422 740	21 422 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 422 740	21 422 740
Ingående avskrivningar	-6 507 217	-6 243 030
Årets avskrivningar	-264 187	-264 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 771 404	-6 507 217
Ingående uppskrivningar	50 700 752	50 744 838
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-44 086	-44 086
Utgående ackumulerade uppskrivningar	50 656 666	50 700 752
Utgående redovisat värde	65 308 002	65 616 275
Taxeringsvärden byggnader	37 290 000	37 290 000
Taxeringsvärden mark	95 788 000	95 788 000
	133 078 000	133 078 000
Bokfört värde byggnader	16 788 252	17 096 525
Bokfört värde mark	48 519 750	48 519 750
	65 308 002	65 616 275

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
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 anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Balkong byggnation	776 004	598 378
	776 004	598 378

Not 7 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	50 700 752	50 744 838
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-44 086	-44 086
Belopp vid årets utgång	50 656 666	50 700 752

Not 8 Långfristiga skulder

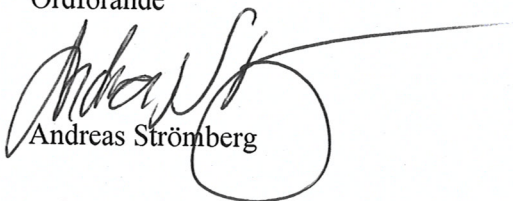
	2020-12-31	2019-12-31
Lån SEB 3318366	0	1 938 000
Lån SEB 33183895	0	3 650 000
Lån SEB 33261896	0	6 376 000
Lån SEB 35500820	0	3 085 000
Lån SEB 36029439 ränta 1,26%	200 000	200 000
Lån SEB 41514728	0	3 840 000
Lån SEB 42214558 ränta 1,16%	4 000 000	4 000 000
Lån SEB 43199161	0	1 500 000
	4 200 000	24 589 000

Lånen kommer att omplaceras under våren 2021

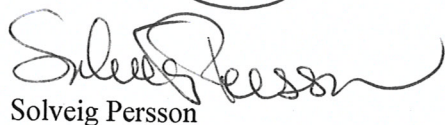
Stockholm



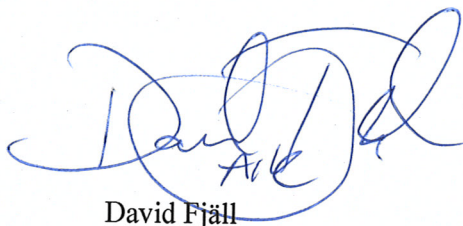
Stig Orustfjord
Ordförande



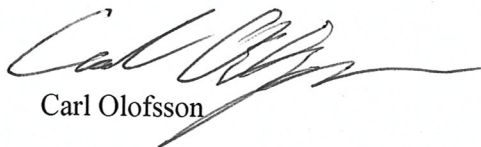
Andreas Strömberg



Solveig Persson

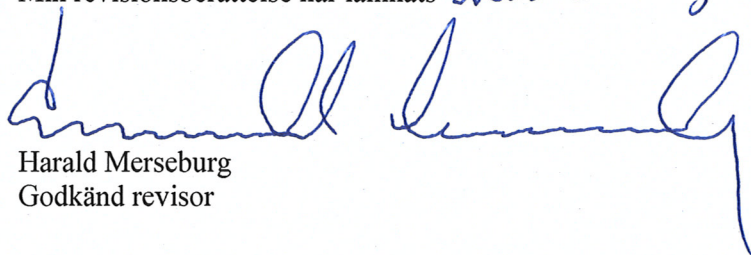


David Fjäll



Carl Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 30 augusti 2021*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Harald Merseburg', written over the printed name and title.

Harald Merseburg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hvilan

Org.nr 702000-9283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hvilan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Hvilan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

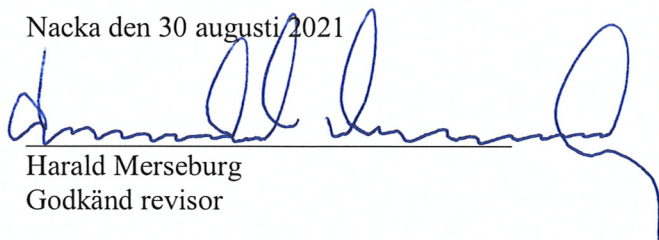
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 30 augusti 2021



Harald Merseburg
Godkänd revisor