

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Hvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 6 september 2024.

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 1 630 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 var oförändrad under 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 900 000 kr.
Avsättning sker enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande Stig Orustfjord

Ledamot David Fjäll

Ledamot Ted Callander

Ledamot Malou H Nilsson

Ledamot Miila Svenström

Suppleant Anders Olsson

Suppleant Poria Gholami Farahmand

Revisor

Ricardo Olivares Auktoriserad revisor

Nikola Pljevalcic Revisorsuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 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 22 maj 2024.

Styrelsen har under året haft 6 styrelsesammanträden.

Verksamheten har präglats av att kostnadsläget är högt. Därför har styrelsen bara utfört nödvändiga renoveringar som ommålning av fönster lokaler och portar samt byte av värmeslingor till häng och stuprännor. Dessa renoveringar utfördes för att undvika skador på fasad och snickerier. Utöver detta upptäcktes en vattenläcka i källaren gårdshuset 35 samt trasiga avloppsrör i gathuset 37. Rören är nu utbytta och gamla rör är proppade så vi slipper angrepp från råttor. Dessa åtgärder förklarar att föreningen har ett negativt resultat för verksamhetsåret.

Styrelsen beslöt också höja avgifterna med 10 procent från den 1 februari 2025 för att långsiktigt säkerställa föreningens ekonomi.

Upphandling har förberetts för fönstermålning och beräknas att genomföras först 2026.

Styrelsen vill också tacka medlemmar och i synnerhet trädgårdsgruppen som har bidragit till städdagar etc så att fastigheten är i ett fint skick

Medlemsinformation

Föreningen har 74 (67) medlemmar. Under året har 10 (6) överlåtelser gjorts till ett snittpris av 123 888 (110 4284) kronor per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 082	2 960	2 659	2 618
Resultat efter finansiella poster	-1 011	-86	77	-1 030
Soliditet (%)	61	62	62	62
Räntekänslighet %	9	9	9	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	653	587	587
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7	7	7	7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7	7	7	7
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	51	91	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	247	233	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	72	72	77

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. Anledningen till förlusten beror främst på ökade räntekostnader samt större reparation och underhållskostnader.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivni- ngs fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 073 696	50 524 408	565 304	-17 317 695	-86 059	41 759 654
Förändring uppskrivningsfond		44 086				44 086
Disposition av föregående års resultat:			250 000	-336 060	86 060	0
Årets resultat					-1 010 741	-1 010 741
Belopp vid årets utgång	8 073 696	50 568 494	815 304	-17 653 755	-1 010 740	40 792 999

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 653 755
årets förlust	-1 010 741
	-18 664 496

behandlas så att	
avsättes för fond för yttre underhåll	900 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-740 000
i ny räkning överföres	-18 824 496
	-18 664 496

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 081 943	2 959 784
Övriga rörelseintäkter		3 730	150 661
Summa rörelseintäkter		3 085 673	3 110 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 716 009	-1 913 234
Övriga externa kostnader	3	-161 357	-123 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 240	-276 240
Summa rörelsekostnader		-3 153 606	-2 312 825
Rörelseresultat		-67 933	797 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 359	24 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 167	-908 218
Summa finansiella poster		-942 808	-883 679
Resultat efter finansiella poster		-1 010 741	-86 059
Resultat före skatt		-1 010 741	-86 059
Årets resultat		-1 010 741	-86 059

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	65 028 352	65 348 678
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 028 352	65 348 678

Summa anläggningstillgångar

65 028 352

65 348 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	540 255	461 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 093	81 358
Summa kortfristiga fordringar		629 348	542 633

Kassa och bank

Kassa och bank		1 063 288	1 902 784
Summa kassa och bank		1 063 288	1 902 784

Summa omsättningstillgångar

1 692 636

2 445 417

SUMMA TILLGÅNGAR

66 720 988

67 794 095

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 073 696

8 073 696

Uppskrivningsfond

8

50 480 322

50 524 408

Fond för yttre underhåll

815 304

565 304

Summa bundet eget kapital

59 369 322

59 163 408

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 653 755

-17 317 695

Årets resultat

-1 010 741

-86 059

Summa fritt eget kapital

-18 664 496

-17 403 754

Summa eget kapital

40 704 826

41 759 654

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

25 139 000

25 239 000

Leverantörsskulder

60 368

85 867

Skatteskulder

10 765

19 463

Övriga skulder

39 444

41 952

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

766 585

648 159

Summa kortfristiga skulder

26 016 162

26 034 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 720 988

67 794 095

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 010 741

-86 059

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

276 240

276 240

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-734 501

190 181

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-7 735

-19 822

Förändring av leverantörsskulder

-25 499

23 998

Förändring av kortfristiga skulder

176 631

-43 532

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-591 104

150 825

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-100 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000

-100 000

Årets kassaflöde

-691 104

50 825

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 262 272

2 211 446

Likvida medel vid årets slut

1 571 168

2 262 271

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 311 827	2 235 764
Hyror lokaler	770 115	724 019
Övriga intäkter	3 730	150 654
	3 085 672	3 110 437

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

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	238 841	225 248
Reparation och underhåll av fastighet	1 063 203	305 256
Fastighetsel	432 645	513 100
Uppvärmning fjärrvärme	205 327	160 463
Vatten, avlopp och avfallskostnader	286 586	247 580
Fastighetsförsäkring	60 562	55 286
Kabel TV och datakommunikation	186 175	174 479
Förvaltning	87 106	80 710
Fastighetsskatt	153 450	151 113
	2 713 895	1 913 235

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	106 096	61 016
Ersättningar till revisor	22 381	22 750
Konsultarvoden	0	9 364
Övriga fastighetskostnader, pantbrev m.m.	32 879	30 220
	161 356	123 350

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 400 288	21 422 740
Aktivering balkongbyggnadion		977 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 400 288	22 400 288
Ingående avskrivningar	-7 576 018	-7 299 778
Årets avskrivningar	-276 240	-276 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 852 258	-7 576 018
Ingående uppskrivningar	50 524 408	50 568 494
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-44 086	-44 086
Utgående ackumulerade uppskrivningar	50 480 322	50 524 408
Utgående redovisat värde	65 028 352	65 348 678
Taxeringsvärden byggnader	45 566 000	45 566 000
Taxeringsvärden mark	113 888 000	113 888 000
	159 454 000	159 454 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 019	203 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 019	203 019
Ingående avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Omfört till byggnad	0	-977 548
	0	-977 548

Not 7 Övriga fordringar inkl. klientmedel

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedel Asp & Berglund AB	507 880	359 488
Skattekonto	32 375	101 787
	540 255	461 275

Not 8 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	50 524 408	50 568 494
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-44 086	-44 086
Belopp vid årets utgång	50 480 322	50 524 408

Not 9 Kortfristig skuld till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
SEB ränta 2,91% ffdag 250528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 2,61% ffdag 250528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 2,91% ffdag 250528	5 139 000	5 239 000
	25 139 000	25 239 000

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

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 489 000	25 489 000
	25 489 000	25 489 000

Stockholm

Stig Orustfjord
Ordförande

David Fjäll

Milla Svenström

Ted Callander

Malou Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor