

# Årsredovisning 2022

Brf The Village STHLM 2  
769634-8783



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF THE VILLAGE STHLM 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 10 |
| Balansräkning          | 11 |
| Kassaflödesanalys      | 13 |
| Noter                  | 14 |

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-06-08 hos Bolagsverket. Ekonomisk plan har upprättats per den 2018-12-14. Planen har senare försetts med ett intyg, daterat 2019-01-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-08.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via underprisöverlåtelse för köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga omkostnadsbelopp. Underprisöverlåtelserna medför att om föreningen framtiden skulle sälja fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Godsvagnen 12 i Stockholm. På föreningens fastighet har det uppförts fyra huskroppar, en formad som ett lamellhus samt tre punkthus sammanbundna med garage. Byggnaden färdigställdes 2019 och har åsatts värdeår 2019. Byggnaderna består av sex trapphus med totalt 154 bostadsrättslägenheter och två lokaler.

Föreningen disponerar över 90 st bilplatser och 8 st MC-platser i gemensamt garage.

#### Lägenhetsfördelning

16 st 1 rum och kök

22 st 2 rum och kök

75 st 3 rum och kök

40 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Kontrakten på föreningens 2 lokaler löper enligt följande:

| <u>Lokal</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|--------------|----------------------|
| Restaurang   | 2029-12-31           |
| Gym          | 2030-01-31           |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningens fastighet, Godsvagnen 12, deltar i gemensamhetsanläggningar enligt nedan:

Gemensamhetsanläggning avseende garage, innergård, sprinkler, ventilations- och brandgasventilationssystem.

Godsvagnen 11, Andelstal 3/5 (Brf The Village Sthlm i Stockholm)

Godsvagnen 12, Andelstal 2/5 (Brf The Village STHLM 2)

Gemensamhetsanläggning avseende spillvattenledningar och dagvattensystem.

Godsvagnen 11. Andelstal 33/58 (Brf The Village Sthlm i Stockholm)

Godsvagnen 12. Andelstal 23/58 (Brf The Village STHLM 2)

Godsvagnen 13. Andelstal 2/58

Gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning.

Mårtensdal GA:1

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Peter Strandbrink*        | Ordförande |
| Lisa Malmberg             | Ordförande |
| Jeanette Zetterberg       | Ledamot    |
| Ellen Ellqvist Nordenmark | Ledamot    |
| Tobias Prosinecki         | Ledamot    |
| Niclas Malm               | Suppleant  |

\* Styrelsemedlemmen har avgått ur styrelsen, ny ordförande är Lisa Malmberg.

Föreningens andra verksamhetsår med boendestyrelse startade i och med ordinarie föreningsstämma i juni 2022 och avslutas med ordinarie föreningsstämma i maj 2023.

I den styrelse som tillträdde 2022 har tre styrelsemedlemmar från föregående års styrelse ingått. Styrelsen

har nära kontakter med styrelsen för systerföreningen för löpande avstämning och hantering av gemensamma angelägenheter.

#### Valberedning

Andreas Lindberg och Anders Rossbrink.

#### Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Benjamin Henriksson    Auktoriserad revisor    KPMG AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01. Styrelsen har under 2022 haft ett i samband med föreningsstämman konstituerande och tolv ordinarie protokollförda styrelsemöten.

#### Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste 5-10 åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll görs med 30 kr/m2 boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                     | Simpleko AB               |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Alova Fastighetsteknik AB |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bortsett från löpande styrelseverksamhet och hantering av oförutsedda situationer i föreningen har följande händelser av betydelse ägt rum under 2022.

- Nymöblering av terrasser, lounge och pentryn
- Översyn och förbättring av accesssystem/skalskydd till garage från föreningens trapphus
- Byte från tidnings- till plastfraktion i sopsugen
- Utveckling av modell för uthyrning av extraförråd
- Nytt bokningssystem och nya städrutiner för loungen
- Ny eldebiteringsmodell
- Utökning av antalet bilplatser och inrättande av platser för moped/lådcykel i garaget (med Brf1)
- Upphandling av bättre räntevillkor för omsatta lån via extern tjänst

- Omplacering av del av föreningens lånestock till ny bank
- Extra amorteringar av lånestock på grund av god likviditet
- 2-årsgarantibesiktning
- OVK, inklusive extra analys av fastighetens ventilationstryck och fönsterkondensproblem
- Initiering av utvärdering av nuvarande tjänst för TV/bredband
- Utredning och offertintag för digitala anslagstavlor
- Utredning och offertintag för balkonginglasning
- Styrelsens julglögg för alla medlemmar
- Gårdsdag vår och höst (med Brf1)
- Halloweenfirande (med Brf1)
- Tomtebesök på julafton (med Brf1)

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och ingen höjning är planerad.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 268 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 271 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5350 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

|                                                 | 2022        | 2021        | 2020        |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                 | 12 790 157  | 12 402 977  | 3 920 650   |
| Resultat efter fin. poster                      | -1 937 353  | 383 685     | -214 349    |
| Resultat efter fin. poster, exkl. avskrivningar | 4 379 627   | 6 648 621   | 1 873 966   |
| Soliditet, %                                    | 81          | 81          | 62          |
| Yttre fond                                      | 688 675     | 391 597     | 268 087     |
| Taxeringsvärde                                  | 796 200 000 | 599 400 000 | 599 400 000 |
| Bostadsyta, kvm                                 | 12 351      | 12 351      | 12 351      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr           | 631         | 632         | 631         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr                      | 16 214      | 16 664      | 16 911      |
| Genomsnittlig skuldränta, %                     | 0,97        | 0,81        | 0,83        |
| Belåningsgrad, %                                | 18,48       | 18,85       | 19,02       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Nyckeltalen för 2020 speglar period efter avräkning, dvs 2020-09-01 -- 2020-12-31.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 890 850 000        | -                             | -                        | 890 850 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 1 331 370          | -                             | -                        | 1 331 370          |
| Fond, yttre underhåll | 391 597            | -                             | 297 078                  | 688 675            |
| Balanserat resultat   | -337 859           | 383 685                       | -297 078                 | -251 252           |
| Årets resultat        | 383 685            | -383 685                      | -1 937 353               | -1 937 353         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>892 618 793</b> | <b>0</b>                      | <b>-1 937 353</b>        | <b>890 681 440</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Balanserat resultat | -251 252                       |
| Årets resultat      | -1 937 353                     |
| Totalt              | <hr/> <b><u>-2 188 605</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 370 530                              |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -241 154                             |
| Balanseras i ny räkning              | -2 317 981                           |
|                                      | <hr/> <hr/> <b><u>-2 188 605</u></b> |

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde under 2022.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 12 790 157                 | 12 402 977                 |
| Rörelseintäkter                                   | 3   | 0                          | 686 725                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>12 790 157</b>          | <b>13 089 702</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 4-7 | -5 117 543                 | -3 771 650                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -1 171 985                 | -829 386                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -158 690                   | -156 387                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -6 316 980                 | -6 264 936                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-12 765 198</b>         | <b>-11 022 359</b>         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>24 960</b>              | <b>2 067 343</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 509                        | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -1 962 822                 | -1 683 658                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 962 313</b>          | <b>-1 683 658</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-1 937 353</b>          | <b>383 685</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-1 937 353</b>          | <b>383 685</b>             |

# Balansräkning

|                                                | Not | 2022-12-31               | 2021-12-31               |
|------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                          |                          |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |     |                          |                          |
| Byggnad och mark                               | 11  | 1 083 646 299            | 1 091 773 120            |
| Pågående projekt                               | 12  | 0                        | 231 431                  |
| Maskiner och inventarier                       | 13  | 1 556 639                | 0                        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>1 085 202 937</b>     | <b>1 092 004 550</b>     |
| <br><b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>         |     | <br><b>1 085 202 937</b> | <br><b>1 092 004 550</b> |
| <br><b>Omsättningstillgångar</b>               |     |                          |                          |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |     |                          |                          |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 744 507                  | 885 735                  |
| Övriga fordringar                              | 14  | 301 200                  | 87 675                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 15  | 650 439                  | 628 231                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 696 146</b>         | <b>1 601 641</b>         |
| <br><i><b>Kassa och bank</b></i>               |     |                          |                          |
| Kassa och bank                                 |     | 6 527 089                | 8 300 109                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>6 527 089</b>         | <b>8 300 109</b>         |
| <br><b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>         |     | <br><b>8 223 235</b>     | <br><b>9 901 750</b>     |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                    |     | <br><b>1 093 426 173</b> | <br><b>1 101 906 301</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2022-12-31           | 2021-12-31           |
|----------------------------------------------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                      |                      |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                      |                      |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                      |                      |
| Medlemsinsatser                              |     | 892 181 370          | 892 181 370          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 688 675              | 391 597              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>892 870 045</b>   | <b>892 572 967</b>   |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                      |                      |
| Balanserat resultat                          |     | -251 252             | -337 859             |
| Årets resultat                               |     | -1 937 353           | 383 685              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 188 605</b>    | <b>45 826</b>        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>890 681 440</b>   | <b>892 618 793</b>   |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 82 706 250           | 124 471 875          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>82 706 250</b>    | <b>124 471 875</b>   |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 117 556 250          | 81 340 625           |
| Leverantörsskulder                           |     | 755 376              | 417 269              |
| Skatteskulder                                |     | 32 050               | 0                    |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                    | 1 598 264            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 694 807            | 1 459 475            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>120 038 483</b>   | <b>84 815 633</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 093 426 173</b> | <b>1 101 906 301</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>8 300 109</b>           | <b>261 167 431</b>         |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 937 353                 | 383 685                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 6 316 980                  | 6 264 936                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>4 379 627</b>           | <b>6 648 621</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -94 505                    | 6 879 191                  |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -992 775                   | -36 259 493                |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>3 292 347</b>           | <b>-22 731 682</b>         |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 484 633                    | -53 370                    |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>484 633</b>             | <b>-53 370</b>             |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 81 389 530                 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -5 550 000                 | -311 471 800               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-5 550 000</b>          | <b>-230 082 270</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-1 773 020</b>          | <b>-252 867 322</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>6 527 089</b>           | <b>8 300 109</b>           |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf The Village STHLM 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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:

|                          |      |
|--------------------------|------|
| Byggnad                  | 1 %  |
| Maskiner och inventarier | 20 % |
| Installationer           | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

| <b>Not 2, Nettoomsättning</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt lokaler       | 163 828           | 116 316           |
| Hysesintäkter, lokaler        | 1 058 676         | 1 029 736         |
| Hysesintäkter, p-platser      | 1 664 964         | 1 560 600         |
| Intäkter elförbrukning        | 1 207 807         | 918 284           |
| Intäkter vattenförbrukning    | 451 310           | 535 919           |
| Rabatt lokaler                | 0                 | -33 155           |
| Årsavgifter bredband          | 379 560           | 379 970           |
| Årsavgifter, bostäder         | 7 788 768         | 7 799 747         |
| Övriga intäkter               | 75 244            | 95 560            |
| <b>Summa</b>                  | <b>12 790 157</b> | <b>12 402 977</b> |

| <b>Not 3, Rörelseintäkter</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b>    |
|-------------------------------|-------------|----------------|
| Ersättningar från entreprenör | 0           | 686 725        |
| <b>Summa</b>                  | <b>0</b>    | <b>686 725</b> |

| <b>Not 4, Fastighetsskötsel</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 84 660         | 82 859         |
| Fastighetsskötsel               | 171 064        | 184 090        |
| OVK                             | 170 996        | 0              |
| Parkeringsjänst                 | 176 868        | 173 400        |
| Städning                        | 166 829        | 166 468        |
| Övrigt                          | 102 710        | 54 794         |
| <b>Summa</b>                    | <b>873 127</b> | <b>661 611</b> |

| <b>Not 5, Reparationer och underhåll</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Planerat underhåll                       | 241 154        | 73 452         |
| Reparationer                             | 308 965        | 229 977        |
| <b>Summa</b>                             | <b>550 119</b> | <b>303 429</b> |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                       | 2 081 657        | 1 411 224        |
| Sophämtning                        | 84 069           | 76 625           |
| Uppvärmning                        | 596 747          | 623 629          |
| Vatten                             | 105 879          | 3 656            |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 868 352</b> | <b>2 115 134</b> |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                             | 364 412        | 364 472        |
| Fastighetsförsäkringar               | 137 823        | 66 444         |
| Fastighetsskatt                      | 292 000        | 234 000        |
| Övrigt                               | 31 710         | 26 560         |
| <b>Summa</b>                         | <b>825 945</b> | <b>691 476</b> |

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>    |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 155 576          | 154 740        |
| Förbrukningsmaterial                   | 109 600          | 42 974         |
| Gemensamhetsanläggningar               | 675 185          | 501 293        |
| Konsultkostnader                       | 33 943           | 0              |
| Revisionsarvoden                       | 30 595           | 36 540         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 167 087          | 93 840         |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 171 985</b> | <b>829 386</b> |

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 37 940         | 37 389         |
| Styrelsearvoden                 | 120 750        | 118 998        |
| <b>Summa</b>                    | <b>158 690</b> | <b>156 387</b> |

| <b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 1 962 772        | 1 682 730        |
| Övriga räntekostnader                                     | 50               | 928              |
| <b>Summa</b>                                              | <b>1 962 822</b> | <b>1 683 658</b> |

| <b>Not 11, Byggnad och mark</b>               | <b>2022-12-31</b>    | <b>2021-12-31</b>    |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 1 100 126 370        | 1 100 126 370        |
| Återbetald investeringsmoms                   | -1 866 550           | 0                    |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>1 098 259 820</u> | <u>1 100 126 370</u> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -8 353 250           | -2 088 314           |
| Årets avskrivning                             | -6 260 271           | -6 264 936           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-14 613 521</u>   | <u>-8 353 250</u>    |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>1 083 646 299</u> | <u>1 091 773 120</u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 473 632 260          | 473 632 260          |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                      |                      |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 450 600 000          | 347 000 000          |
| Taxeringsvärde mark                           | 345 600 000          | 252 400 000          |
| <b>Summa</b>                                  | <b>796 200 000</b>   | <b>599 400 000</b>   |
| <b>Not 12, Pågående projekt</b>               | <b>2022-12-31</b>    | <b>2021-12-31</b>    |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 231 431              | 178 061              |
| Årets inköp                                   | 1 381 917            | 53 370               |
| Omklassificeringar                            | -1 613 348           | 0                    |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>0</u>             | <u>231 431</u>       |

| <b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>                     | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 0                       | 0                 |
| Inköp                                                       | 1 613 348               | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <u>1 613 348</u>        | <u>0</u>          |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | 0                       | 0                 |
| Avskrivningar                                               | -56 709                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <u>-56 709</u>          | <u>0</u>          |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <u><u>1 556 639</u></u> | <u><u>0</u></u>   |
| <b>Not 14, Övriga fordringar</b>                            | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b> |
| Skattefordringar                                            | 210 243                 | 0                 |
| Skattekonto                                                 | 88 184                  | 87 675            |
| Övriga fordringar                                           | 2 773                   | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>301 200</b>          | <b>87 675</b>     |
| <b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b> |
| Bredband                                                    | 91 103                  | 91 103            |
| Försäkringspremier                                          | 71 379                  | 66 441            |
| Förvaltning                                                 | 38 612                  | 37 075            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 449 345                 | 433 612           |
| <b>Summa</b>                                                | <b>650 439</b>          | <b>628 231</b>    |

| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                 | 2022-08-28          | 0,85 %                  |                     | 39 300 000          |
| SEB                                 | 2022-08-28          | 0,79 %                  |                     | 41 628 125          |
| SEB                                 | 2023-08-28          | 0,83 %                  | 41 490 625          | 41 628 125          |
| SEB                                 | 2024-08-28          | 0,89 %                  | 41 490 625          | 41 628 125          |
| SEB                                 | 2025-08-28          | 0,94 %                  | 41 490 625          | 41 628 125          |
| Nordea Hypotek AB                   | 2023-08-28          | 2,85 %                  | 34 265 625          |                     |
| Nordea Hypotek AB                   | 2023-08-28          | 2,85 %                  | 41 525 000          |                     |
| <b>Summa</b>                        |                     |                         | <b>200 262 500</b>  | <b>205 812 500</b>  |
| <i>Varav kortfristig del</i>        |                     |                         | <i>117 556 250</i>  | <i>81 340 625</i>   |

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Arvode och sociala avgifter                          | 158 690          | 0                |
| El                                                   | 175 427          | 271 670          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 1 021 671        | 980 420          |
| Uppvärmning                                          | 92 852           | 91 466           |
| Utgiftsräntor                                        | 210 277          | 10 763           |
| Vatten                                               | 30 909           | 17 374           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 4 981            | 87 782           |
| <b>Summa</b>                                         | <b>1 694 807</b> | <b>1 459 475</b> |

| Not 18, Ställda säkerheter | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning       | 209 000 000        | 209 000 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>209 000 000</b> | <b>209 000 000</b> |

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lisa Malmberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jeanette Zetterberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Ellen Ellqvist Nordenmark  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tobias Prosinecki  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 64458f0f23d29c66d1998795

**Finalized at:** 2023-04-27 18:18:00 CEST

**Title:** Brf The Village STHLM 2, 769634-8783 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

**Digest:** D8WAn1v6A0cRY19g9YDt5l3AMbo1ipvHjyoLolAugD0=-2

**Initiated by:** styrelsen@brfthevillagesthlm2.se (styrelsen@brfthevillagesthlm2.se) via Brf The Village STHLM 2 769634-8783

## Signees:

- Benjamin Henriksson signed at 2023-04-27 18:17:59 CEST with Swedish BankID (19860422-XXXX)
- Lisa Malmberg signed at 2023-04-27 17:12:52 CEST with Swedish BankID (19820528-XXXX)
- Ellen Ellqvist Nordenmark signed at 2023-04-27 13:53:24 CEST with Swedish BankID (19900604-XXXX)
- Jeanette Catarina Zetterberg signed at 2023-04-27 17:16:26 CEST with Swedish BankID (19910516-XXXX)
- Carl Magnus Tobias Prosinecki signed at 2023-04-27 17:26:06 CEST with Swedish BankID (19860302-XXXX)