

Årsredovisning 2023

Brf The Village STHLM 2

769634-8783



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf The Village STHLM 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-08. 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.

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Godsvagnen 12	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

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 om totalt 12 351 kvm och två lokaler om 588 kvm.

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

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

Styrelsens sammansättning

Olof Norberg	Ordförande
Jeanette Zetterberg	Kassör
Niclas Malm	Styrelseledamot (t.o.m. nov 2023)
Ida Karbin	Styrelseledamot
Jessica Rossbrink	Styrelseledamot
Johan Zetterström	Styrelseledamot
Viktor Lindskoug	Suppleant

Valberedning

Lisa Malmberg
Andreas Lindberg
Anders Rossbrink

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2021 som sträcker sig fram till 2101. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

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
Elnät	Ellevio AB
Elavtal	Godel i Sverige AB
Skötsel takterrasser och trädgård	Funkia AB
Internetleverantör	Ownit / Billogram
Förvaltning garage	Parkona AB
Miljörum	PreZero Recycling AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Sopsug	Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighet
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Snöröjning, gemensamt avtal med Brf The Village Sthlm 1	Markservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att binda ett lån på tre år och flytta över de två rörliga lånen från Nordea till SEB (fortfarande till 3 månaders bindningstid). Resterande två lån ligger som tidigare bundna hos SEB till 2024-08-28 och 2025-08-28

Förändringar i avtal

Ny leverantör för snöröjning: Markservice (tidigare Miramix)

Övriga uppgifter

Utöver löpande styrelseverksamhet och hantering av oförutsedda händelser har följande händelser av betydelse ägt rum under 2023:

- Haft kontakt med flera olika rådgivare som förberedelse inför 5 års garantibesiktning hösten 2024.
- Komplettering av möbler och växter till takterrasser och trädgård.
- Omförhandling av lån och byte av bank för lånedelar som förföll 2023.
- Öppnande av sparkonto samt placeringskonto hos SEB, samt sparkonto hos SBAB, för att placera likvida medel med god avkastning till låg risk.
- Styrelsen har sett till att dörrautomatik har installerats vid dörren till cykelförrådet, Heliosgatan 16A.
- Ansökan bygglov av inglasning balkonger, inklusive överklagan och ny ansökan - via Lumon.
- Kontinuerligt arbetat med att förbättra trivseln och öka effektiviteten av miljörummet.
- Införande av två trivselvärdar.
- Genomgång kostnader och arbete med kostnadsbesparingar.
- "Pluggning" av elementen i trapphusen och inledande arbete om att effektivisera värmen.
- Styrelsen har, tillsammans med Stockholm Exergi, startat ett pilotprojekt för att dels samla in data från värmesystemet, dels ändra körordningen mellan värmepumpen och fjärrvärmen med syftet att optimera energikostnaderna. Projektet inleddes i november 2023 och löper fram till april 2025.
- I augusti 2023 gjordes en extraamortering om 4 Mkr.
- Installation av gemensam grill med Brf 1
- Installation av nya odlingslådor med Brf 1
- Gårdsdag vår och höst (med Brf 1)
- Halloweenfirande (med Brf 1)
- Tomtebesök på julafton (med Brf 1)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 271 st. Tillkommande medlemmar under året var 39 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 269 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 25 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 737 149	12 790 157	12 402 977	3 920 650
Resultat efter fin. poster	-3 624 201	-1 937 353	383 685	-214 349
Soliditet (%)	82	81	81	62
Yttre fond	818 051	688 675	391 597	268 087
Taxeringsvärde	796 200 000	796 200 000	599 400 000	599 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	742	742	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,5	71,7	69,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 838	16 214	16 664	16 911
Skuldsättning per kvm totalyta	12 878	13 185	13 550	13 751
Sparande per kvm totalyta	189	304	443	123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	137	93	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	46	39	41	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	6	7	0	3
Energikostnad per kvm totalyta	142	183	134	42
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	0,97	0,81	0,83
Räntekänslighet (%)	25,11	25,71	26,39	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 1 028 398 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2,9 Mkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 18% from 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	890 850 000	-	-	890 850 000
Upplåtelseavgifter	1 331 370	-	-	1 331 370
Fond, yttre underhåll	688 675	-	129 376	818 051
Balanserat resultat	-251 252	-1 937 353	-129 376	-2 317 981
Årets resultat	-1 937 353	1 937 353	-3 624 201	-3 624 201
Eget kapital	890 681 440	0	-3 624 201	887 057 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 317 981
Årets resultat	-3 624 201
Totalt	-5 942 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	370 530
Balanseras i ny räkning	-6 312 713
	-5 942 183

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 737 149	12 790 157
Övriga rörelseintäkter	3	260 963	0
Summa rörelseintäkter		12 998 112	12 790 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 313 466	-5 117 543
Övriga externa kostnader	8	-1 091 577	-1 171 985
Personalkostnader	9	-172 489	-158 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 497 376	-6 316 980
Summa rörelsekostnader		-12 074 908	-12 765 198
RÖRELSERESULTAT		923 204	24 960
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		25 727	509
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 573 133	-1 962 822
Summa finansiella poster		-4 547 406	-1 962 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 624 201	-1 937 353
ÅRETS RESULTAT		-3 624 201	-1 937 353

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 077 400 023	1 083 646 299
Pågående projekt		150 779	0
Maskiner och inventarier	12	1 305 539	1 556 639
Summa materiella anläggningstillgångar		1 078 856 341	1 085 202 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 078 856 341	1 085 202 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		193 573	744 507
Övriga fordringar	13	89 819	301 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	840 576	650 439
Summa kortfristiga fordringar		1 123 968	1 696 146
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 101 969	6 527 089
Summa kassa och bank		5 101 969	6 527 089
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 225 937	8 223 235
SUMMA TILLGÅNGAR		1 085 082 278	1 093 426 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		892 181 370	892 181 370
Fond för yttre underhåll		818 051	688 675
Summa bundet eget kapital		892 999 421	892 870 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 317 981	-251 252
Årets resultat		-3 624 201	-1 937 353
Summa fritt eget kapital		-5 942 183	-2 188 605
SUMMA EGET KAPITAL		887 057 238	890 681 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	75 206 250	82 706 250
Summa långfristiga skulder		75 206 250	82 706 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	120 403 125	117 556 250
Leverantörsskulder		474 523	755 376
Skatteskulder		24 337	32 050
Övriga kortfristiga skulder		168 943	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 747 862	1 694 807
Summa kortfristiga skulder		122 818 790	120 038 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 085 082 278	1 093 426 173

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	923 204	24 960
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 497 376	6 316 980
	7 420 580	6 341 940
Erhållen ränta	25 727	509
Erlagd ränta	-4 694 815	-1 763 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 751 493	4 579 141
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	572 178	-94 505
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 114	-1 192 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 378 784	3 292 347
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 779	484 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 779	484 633
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 653 125	-5 550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 653 125	-5 550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 425 120	-1 773 020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 527 089	8 300 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 101 969	6 527 089

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 788 768	7 788 768
Hysesintäkter, lokaler	1 173 572	1 058 676
Hysesintäkter, p-platser	1 672 890	1 664 964
Övriga intäkter	218 262	75 244
Fastighetsskatt lokaler	163 828	163 828
Årsavgifter bredband	347 630	379 560
Vatten	459 888	451 310
El	912 310	1 207 807
Summa	12 737 149	12 790 157

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	433 431	0
Återbetalt elstöd	-172 468	0
Summa	260 963	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	102 952	102 710
Fastighetsskötsel	165 868	171 064
Städning	190 677	166 829
OVK	0	170 996
Besiktning och service	80 627	84 660
Parkeringstjänst	180 404	176 868
Summa	720 528	873 127

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	436 422	308 965
Försäkringsskador	39 546	0
Planerat underhåll	0	241 154
Summa	475 968	550 119

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 371 906	2 081 657
Uppvärmning	697 280	596 747
Vatten	93 739	105 879
Sophämtning	92 771	84 069
Summa	2 255 696	2 868 352

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	147 435	137 823
Övrigt	28 580	31 710
Bredband	393 258	364 412
Fastighetsskatt	292 000	292 000
Summa	861 273	825 945

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggningar	660 798	701 825
Förbrukningsmaterial	22 775	109 600
Övriga förvaltningskostnader	167 276	140 447
Revisionsarvoden	39 638	30 595
Ekonomisk förvaltning	164 398	155 576
Konsultkostnader	36 692	33 943
Summa	1 091 577	1 171 985

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Sociala avgifter	41 239	37 940
Summa	172 489	158 690

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 573 133	1 962 772
Övriga räntekostnader	0	50
Summa	4 573 133	1 962 822

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 098 259 820	1 100 126 370
Återbetald investeringsmoms	0	-1 866 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 098 259 820	1 098 259 820
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 613 521	-8 353 250
Årets avskrivning	-6 246 276	-6 260 271
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 859 797	-14 613 521
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 077 400 023	1 083 646 299
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 096 568</i>	<i>49 096 568</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	450 600 000	450 600 000
Taxeringsvärde mark	345 600 000	345 600 000
Summa	796 200 000	796 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 613 348	0
Inköp	0	1 613 348
Utgående anskaffningsvärde	1 613 348	1 613 348
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-56 709	0
Avskrivningar	-251 100	-56 709
Utgående avskrivning	-307 809	-56 709
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 305 539	1 556 639

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	89 819	88 184
Skattefordringar	0	210 243
Övriga fordringar	0	2 773
Summa	89 819	301 200

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	710 756	449 345
Försäkringspremier	76 057	71 379
Bredband	13 734	91 103
Förvaltning	40 029	38 612
Summa	840 576	650 439

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-08-28	4,50 %	37 353 125	41 490 625
SEB	2024-08-28	0,89 %	41 353 125	41 490 625
SEB	2025-08-28	0,94 %	41 353 125	41 490 625
SEB	2026-08-28	4,45 %	34 128 125	34 265 625
SEB	2024-08-28	4,50 %	41 421 875	41 525 000
Summa			195 609 375	200 262 500
Varav kortfristig del			120 403 125	117 556 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 192 171 875 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 342	4 981
El	119 495	175 427
Uppvärmning	106 944	92 852
Utgiftsräntor	88 595	210 277
Vatten	34 327	30 909
Arvode och sociala avgifter	172 489	158 690
Förutbetalda avgifter/hyror	1 148 670	1 021 671
Summa	1 747 862	1 694 807

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	209 000 000	209 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

18% avgiftshöjning från 2024-01-01

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Olof Norberg
Ordförande

Jeanette Zetterberg
Kassör

Ida Karbin
Styrelseledamot

Jessica Rossbrink
Styrelseledamot

Johan Zetterström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Benjamin Henriksson
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."

JESSICA ROSSBRINK (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 31e17c0f232492cd9f1d5c09322193d35c49xxx IP: 89.253.xxx.xxx 2024-04-17 17:37:10 UTC 	OLOF NORBERG (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: bccb6b125be146ef68f14e6aaf960b13bdb9xxx IP: 89.253.xxx.xxx 2024-04-17 19:25:31 UTC 
OLOF NORBERG (SSN-validerad) Styrelseordförande Serienummer: bccb6b125be146ef68f14e6aaf960b13bdb9xxx IP: 89.253.xxx.xxx 2024-04-17 19:25:31 UTC 	Rolf Johan Edvin Zetterström (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: e056be23e2312c8611add20f7796bbd26d8xxx IP: 178.78.xxx.xxx 2024-04-18 07:33:04 UTC 
Jeanette Catarina Zetterberg (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: e9ff50c8d215025dc9233facd7d22d0e7a14xxx IP: 178.78.xxx.xxx 2024-04-18 18:02:39 UTC 	IDA KARBIN (SSN-validerad) Styrelseledamot Serienummer: 5db3123dc23bd115c2a78f47e4267ccc0570xxx IP: 185.221.xxx.xxx 2024-04-18 20:55:53 UTC 

Penneo dokumentnyckel: BWIQH-FHKXB-HV5ZS-CVE4A-E8KOE-8BDG6

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

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."

BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de225f5b35d43adaef3517df67xxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-04-19 06:59:08 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat 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>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf The Village STHLM 2, org. nr 769634-8783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The Village STHLM 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf The Village STHLM 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

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."

BENJAMIN HENRIKSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de225f5b35d43adaef3517df67xxx

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-04-19 07:01:35 UTC



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