

Årsredovisning

för

Brf Villagatan 13

716416-5404

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9



Styrelsen för Brf Villagatan 13, 716416-5404, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade fastigheten Tallen13 den 20 september 1978.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring för styrelsen i deras utövande av styrelseuppdraget.

Föreningen består av 20 medlemslägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. I fastigheten finns även två lokaler som upplåts med hyresrätt

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året bestått av:

Christian Ankarcrona
Max Barclay
Jan Bruzelius (ordförande)
Anna Nordström
Rebecka Wiiburg

Styrelsesuppleanter:

Dina Hermelin
Johan Piehl

Ordinarie revisorer:

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen
Bo Pettersson

Revisorssuppleanter:

Johan Pharmansson, auktoriserad revisor
Ove Peterson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året avslutades det mycket omfattande projektet avseende omläggning av fastighetens tak, som påbörjades under 2021. Arbetet drog ut avsevärt på tiden, men projektet genomfördes till en lägre total kostnad än budgeterat. Projektet finansierades med ett 10-årigt lån på 8 MSEK till fast ränta. Utöver takomläggningen har fjärrvärmecentralen bytts ut. Övrigt underhåll och reparationer har varit av liten omfattning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 178 805	4 070 662	3 315 799	3 270 020
Resultat efter finansiella poster	-2 276 234	-4 218 077	-157 342	183 148
Soliditet (%)	21	29	80	83

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 558 152	3 683 990	992 000	-5 083 690	-4 218 077	4 932 375
Disposition av föregående års resultat:				-4 218 077	4 218 077	0
Yttre fond			31 000	-31 000		0
Årets resultat					-2 276 234	-2 276 234
Belopp vid årets utgång	9 558 152	3 683 990	1 023 000	-9 332 767	-2 276 234	2 656 141

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 332 767
årets förlust	-2 276 234
	-11 609 001

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 000
i ny räkning överföres	-11 640 001
	-11 609 001

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 178 805	4 070 662
Övriga rörelseintäkter		0	6 454
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 178 805	4 077 116
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 814 344	-7 438 548
Personalkostnader	4	-385 379	-386 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-148 355	-379 651
Summa rörelsekostnader		-6 348 078	-8 204 580
Rörelseresultat		-2 169 273	-4 127 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 449	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 410	-90 613
Summa finansiella poster		-106 961	-90 613
Resultat efter finansiella poster		-2 276 234	-4 218 077
Resultat före skatt		-2 276 234	-4 218 077
Årets resultat		-2 276 234	-4 218 077

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 343 672	6 477 203
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	14 824
Summa materiella anläggningstillgångar		6 343 672	6 492 027
Summa anläggningstillgångar		6 343 672	6 492 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 246 292	1 053 370
Övriga fordringar		400 049	807 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 631	45 902
Summa kortfristiga fordringar		1 706 972	1 906 568
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 853 469	8 602 707
Summa kassa och bank		2 853 469	8 602 707
Summa omsättningstillgångar		6 560 442	10 509 275
SUMMA TILLGÅNGAR		12 904 114	17 001 302



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 558 152	9 558 152
Förlagsinsatser		3 683 990	3 683 990
Fond för yttre underhåll		1 023 000	992 000
Summa bundet eget kapital		14 265 142	14 234 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 332 767	-5 083 690
Årets resultat		-2 276 234	-4 218 077
Summa fritt eget kapital		-11 609 001	-9 301 767
Summa eget kapital		2 656 141	4 932 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97 648	1 773 129
Skatteskulder		410 380	761 760
Övriga skulder		359 805	217 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 380 140	1 316 590
Summa kortfristiga skulder		2 247 973	4 068 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 904 114	17 001 302

A *X* *JP*

Noter

Not 1 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	50 År
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 År

Avskrivningstiden på byggnaden har från och med 2014 sänkts från 67 år till 50 år.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022	2021
Hyror Garage	354 580	352 360
Hyror Lokaler	3 723 830	3 605 412
Övrigt	100 395	112 891
	4 178 805	4 070 663

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Reparationer och underhåll	-3 825 851	-5 528 635
Värme	-823 772	-833 832
El, vatten och gas	-146 811	-115 918
Renhållning	-109 702	-96 757
Bevakning	-156 685	-186 971
Kabeltv och bredband	-68 294	-42 396
Försäkring	-106 897	-101 230
Administration	-46 407	-45 505
Revision	-48 750	-25 625
Fastighetsskatt	-410 380	-381 180
Övriga kostnader	-70 795	-80 499
	-5 814 344	-7 438 548

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	-385 379	-386 380

X
a

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark	-133 531	-133 531
Inventarier, verktyg och installationer	-14 824	-246 120
	-148 355	-379 651

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 221 774	10 221 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 221 774	10 221 774
Ingående avskrivningar	-3 744 571	-3 611 040
Årets avskrivningar	-133 531	-133 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 878 102	-3 744 571
Utgående redovisat värde	6 343 672	6 477 203
Taxeringsvärden byggnader	90 600 000	73 600 000
Taxeringsvärden mark	239 400 000	189 600 000
	330 000 000	263 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 461 180	2 461 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 461 180	2 461 180
Ingående avskrivningar	-2 446 356	-2 200 236
Årets avskrivningar	-14 824	-246 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 461 180	-2 446 356
Utgående redovisat värde	0	14 824

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån 108932; ränta 1,490%; Villkorsändring 2031-03-30	-8 000 000	-8 000 000
	-8 000 000	-8 000 000
Långfristiga skulder inom 5 år	- 8 000 000	-8 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

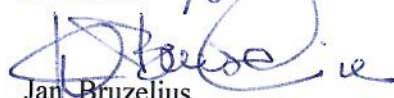
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	-1 163 156	-1 102 087
Upplupna kostnader	-148 485	-149 258
Personalrelaterade kostnader	-68 499	-65 246
	-1 380 140	-1 316 591


Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 288 000	8 288 000
	8 288 000	8 288 000

Underskrifter

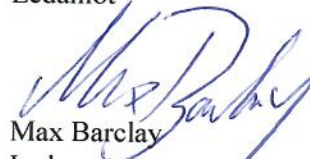
Stockholm 11/5 2023


Jan Bruzelius
Ordförande


Christian Ankarcrone
Ledamot


Rebecka Wiiburg
Ledamot


Anna Nordström
Ledamot


Max Barclay
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/5 2023


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Pettersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Villagatan 13
Org.nr. 716416-5404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villagatan 13 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den lekmanarevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 revisions sed 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. 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 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.

Lekmanarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Villagatan 13 för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

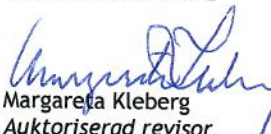
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 19 maj 2023

BDO MÅLARDALEN AB


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Bo Pettersson
Lekmannarevisor