



# Årsredovisning 2020

## Brf The Village Sthlm i Stockholm

Org nr 769629-1223

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15
Underskrifter	19

## Kontaktinformation

Kivra 769629-1223, 106 31 Stockholm  
[styrelsen@brfthevillage.se](mailto:styrelsen@brfthevillage.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Föreningens fastighet.**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Godsvagnen 11 och den registrerades 2014-11-20 hos Bolagsverket. Ekonomisk plan har upprättats 2017-12-05. Planen har senare försetts med ett intyg, daterat 2018-01-25.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-01-03. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

### **Gemensamhetsanläggningar.**

Föreningens fastighet, Godsvagnen 11, deltar i gemensamhetsanläggningar enligt nedan:

Gemensamhetsanläggning (GA1) avseende garage, innergård, sprinkler, ventilations- och brandgasventilationssystem.

Godsvagnen 11, Andelstal 3/5

Godsvagnen 12, Andelstal 2/5

Gemensamhetsanläggning (GA2) avseende spillvattenledningar och dagvattensystem.

Godsvagnen 11. Andelstal 33/58

Godsvagnen 12. Andelstal 23/58

Godsvagnen 13. Andelstal 2/58

Gemensamhetsanläggning (GA3) avseende kvartersgata och trappa

Godsvagnen 11, Andelstal 1/5

Godsvagnen 8, Andelstal 2/5

Godsvagnen 13, Andelstal 2/5

### **Försäkring**

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### **Förvaltningsavtal**

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Etcon Fastighetsteknik AB

Ekonomiska förvaltningen

Simpleko AB (tidigare Förvaltning i Östersund AB)

Föreningens lån

Räntekollen AB

Garageadministration

Parkona AB

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019. Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med året efter fastställt värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 18 903 kvm, varav 17 900 kvm utgör lägenhetsyta och 1 003 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 131 st bilplatser och 12 st MC-platser i gemensamt garage.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök  
79 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
101 st 4 rum och kök  
12 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

Samtliga 226 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Kontrakten på föreningens 10 lokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Förråd	2026-12-31
Pizzeria	2024-12-31
Kontor	2023-01-31
Kontor	2024-12-31
Kontor	2023-09-30
Kontor/ fotostudio	2025-02-28
Restaurang	2026-12-31
Tandläkarklinik	2029-09-30
Kontor	2024-09-30
Kontor/ showroom	2024-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 363 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 372. Under året har 44 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rickard Dahlstrand	ledamot/ordf.
Svetlana Ramstrong	ledamot/kassör
Sebastian Kauppinen	ledamot
Elise Torpfeldt	ledamot
Jacqueline Bergersten	ledamot
Lars Zetterström	suppleant
Camilla Hevinder	suppleant
Anna Dyar	suppleant

Tidigare styrelsemedlemmar Jan-Erik Fransson, Göran Svanström, Veronica Blom och Anders Lif anmälde sin avgång ur föreningens styrelse samt utträde som medlemmar ur föreningen i samband med stämman 2020.

Till **revisor** har Stina Pettersson, KPMG AB valts.

**Valberedningen** består av Mikkel Gerdes (sammanställande), Zulfia Bawdin, Magnus Andersson och Emil Einarsson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har under 2020 haft en god ekonomisk situation. Årsavgifterna och övriga intäkter täcker mer än väl föreningens löpande kostnader (exklusive avskrivningar) och avsättning till yttre underhåll.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet och kassaflöde. Om vi exkluderar avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat.

Föreningens likviditet har varit stark under hela året och beräknas att ökas varje år. Styrelsen har inlett ett arbete med att skapa en strategi för hur vi hanterar överskott i föreningen, till exempel om vi ska amortera på lånen, sänka avgifterna, investera eller erbjuda avgiftsfri månad.

Det låga ränteläget gynnar föreningen som lagt om ett lån under 2020 och början av 2021. Det har medfört betydande besparingar och gynnar även föreningen under kommande år. Lånen har fördelats jämt på kort och lång bindningstid.

Styrelsen har beslutat att omförhandling av våra lån bör ske professionellt och har därför valt att anlita en oberoende lånemäklare (Räntekollen). Räntekollen bevakar när lånen behöver förhandlas om och genomför en upphandling med minst sex banker.

Vid förhandlingen av ett av föreningens lån vintern 2020/2021 gav denna upphandling föreningen 88 520 kr i lägre räntekostnad (se kalkyl nedan).

	Lån kr	Ränta 1 år bunden	Räntekostnad kr
Räntekostnad erbjudande Nordea före upphandling	60 800 000	0,41%	249 000
Räntekostnad erbjudande Nordea efter upphandling	60 800 000	0,22%	134 000
Räntekollens arvode			-27 000
Skillnad före/efter upphandling minus arvode			89 000

### Att komma igång med styrelsearbetet

När vi började arbetet i vår förenings första boendestyrelse så fanns det mycket att göra. Byggstyrelsens fokus har primärt varit att slutföra entreprenaden och få igång en grundläggande förvaltning av fastigheten. Många av de grundläggande rutinerna för ett effektivt styrelsearbete och en stabil förvaltning av föreningen och fastigheten fanns helt enkelt inte på plats.

Här är några av saker boendestyrelsen har gjort under året:

- Etablera en arbetsordning med rutiner och processer för styrelsearbetet.
- Fördela roller och ansvarsområden mellan ledamöterna i styrelsen.
- Sätta upp rutiner för styrelsemöten, beslutshandling, ärendehantering etc.
- Upprätta rutiner för hantering av överlåtelse, pantsättningar, ombyggnationer, kommunikation med medlemmar, mäklare och med flera.
- Säkerställa att dokumentation lagras på ett säkert sätt både i fysisk form och digitalt.

Inför kommande verksamhetsår så ser vi fram att jobba vidare med följande:

- Upprätta en underhållsplan för fastighetens samtliga delar och i samband med denna säkerställa att det finns driftinstruktioner från alla entreprenörer.
- Upprätta en hållbarhetsplan och genomföra en hållbarhetsredovisning årligen.

### **Motioner från stämman 2020**

Inför stämman 2020 så hade fem motioner kommit in. Dessa motioner var:

- Göra om en lounge till gym (avslogs under stämman 2020)
- Porttelefon (bifölls under stämman 2020)
- Grillning med gasol/ el (överlämnades till blivande styrelse för vidare utredning)
- Markiser på balkonger (överlämnades till blivande styrelse för vidare utredning)
- Inglasning av balkonger (överlämnades till blivande styrelse för vidare utredning)

Genomförda åtgärder baserat på dessa motioner redovisas nedan.

### **Porttelefoner**

Porttelefonerna upphandlades och installerades hösten 2020. Styrelsen beslutade att använda samma system och underentreprenör för det redan befintliga passersystemet (Baxec). Detta för att inte påverka våra garantier. Detta gav oss även fördelen att Baxec erbjöd sig att köpa tillbaka de kortläsare som ersattes av porttelefonerna, vilket resulterade i ett lägre pris för föreningen och att ingen utrustning kasserades.

Föreningen har även skrivit avtal med Baxec för administration och förvaltning av både passersystemet och porttelefonerna.

### **Grillning**

Stämman önskade att styrelsen skulle utreda frågan om grillning med gasol skulle tillåtas i föreningen. Styrelsen har nu utrett och beslutat i nya riktlinjer, dessa finns nu tillgängliga på hemsidan. Arbetet har inte varit lätt men vi anser att vi till slut hittade en balans mellan medlemmarnas önskemål och brandsäkerheten i föreningen. Beslutet innebär att vi fortsatt bara tillåter elgrill på medlemmarnas egna balkonger, uteplatser och terrasser. Grillning på föreningens terrasser och gårdar är tillsvidare inte heller tillåten.

### **Markiser**

Fler medlemmar vill ha markiser över sina balkonger eller terrasser. Styrelsen har under hösten utrett frågan, kompletterat våra riktlinjer och skrivit på ett ramavtal med Haga Solskydd. Föreningen tillåter markiser på de terrasser och balkonger som inte har en annan balkong ovanför sig.

### **Inglasning**

Byggstyrelsen skapade redan innan stämman en arbetsgrupp för inglasning och boendestyrelsen fortsatte detta arbete. Denna arbetsgrupp har i samråd med styrelsen upprättat riktlinjer samt skrivit ramavtal med leverantören Lumon. Lumon upphandlats i konkurrens och var både billigast och bäst.

Lumon hjälpte oss med att söka bygglov och i februari 2021 så blev detta beviljat detta.

Inglasningsprojektet fortgår under tiden detta skrivs men vi hoppas att de första inglasningarna är på plats innan sommaren.

### **Garaget**

Vi delar garage med Brf 2 och administrationen (framförallt debiteringen och köhanteringen) sköts av Parkona.

Under hösten har garaget blivit fullbokat och Parkona har nu börjat säga upp externa hyresgäster. Medlemmarna som bor i föreningen och våra hyresgäster har prioritet.

Garaget har 20 laddplatser för elbilar som snabbt har tagit slut och det finns nu en kö. Vi har tagit in offerter för att bygga ut laddningsinfrastrukturen i garaget, som en del av denna upphandling ingår att välja en lösning som vi både kan växa in i och som dessutom inte påverkar fastighetens elsystem negativt. Vår förhoppning är att ha en sådan lösning på plats under våren 2021.

Föreningen beslutade under hösten 2020 att komplettera våra MC-platser med några mindre och billigare moped-platser. På så sätt har vi fått bort mopederna som stått på våra gårdar och i våra cykelrum.

### **Miljörummen**

Föreningen har två miljörum, ett på Virkesvägen och ett på Heliosgatan. Vi bytte under sommaren 2020 leverantör från Suez till Veolia för hämtning av vårt sorterade avfall. Detta byte innebar bland annat att vi kunde öka antalet tömningar av fraktionerna plast och kartong till tre dagar i veckan istället för tidigare två. Detta har förbättrat situationen även om det fortfarande är för mycket kartong i kärlen på söndag eftermiddag.

Vi satte även in ett kärl för mindre grovsopor. Det innebär att vi som bor i föreningen nu kan klara i princip alla våra avfalls- och återvinningsbehov. För större grovsopor behövs fortfarande att vi transporterar bort detta till kommunens återvinningsstation. Miljöfarligt avfall slänger vi nere vid miljöstationen vid macken.

Vi har även satt upp bytarhyllor som används flitigt. Vi har även beställt regelbunden leverans av matavfallspåsar till våra miljörum, så att vi slipper bära hem dessa från ICA.

I miljörummet på Virkesvägen genomfördes en mindre renovering och ommålning av golvet under hösten.

Vi har även beställt en miljövärdstjänst från Veolia som städar och hämtar sådant som är felsorterat. På det stor hela tycker vi nu miljörummen fungerar bra.

Vi tackar alla medlemmar som hjälper till att återvinna, sortera rätt och hålla ordning i våra miljörum.

### **Garantier och reklamationer**

I en nyproducerad fastighet är garantier och reklamationer ett viktigt ansvarsområde, så pass viktigt att vi har en person i styrelsen vars enda uppdrag är att jobba med detta.

Vi har kämpat aktivt med att Skanska ska hantera de reklamationer som inkommit från boenden och styrelsen. Byggstyrelsen valde att använda Etcons felanmälningssystem till reklamationer, vi upplever att systemet inte fungerar önskvärt och kontrollerar nu månadsvis de ärenden som finns hos Etcon.

Styrelsen har förutom detta system bokat in regelbundna möten med Skanska för att samverka runt de brister som kvarstår i fastigheten. Protokollet från dessa möten finns tillgängliga för medlemmarna att läsa, kontakta styrelsen om du är intresserad.

Föreningen förbereder sig även nu för kommande två (2) års-besiktning och har satt ihop ett bra team med besiktningsmän och andra konsulter.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Styrelsen har under året sett till att förvaltningen av våra gemensamhetsanläggningar fungerar och att kostnaden för förvaltningen fördelas rätt. Detta innefattar bland annat:

- Upprättande av garantiskötselavtal för växtlighet på gårdar och förgårdsmark.
- Upprättande av avtal om snöröjning.
- Serviceavtal sprinkleranläggning.

Styrelsen har varit behjälpliga med att skapa en arbetsgrupp för att komma med förslag till förbättringar av gatan mellan våra föreningar. Arbetsgruppen består av medlemmar från både Brf 1 och 2. Vi ser fram emot att höra vad de kommer fram till under våren.  
Se ovan för mer generell information om våra gemensamhetsanläggningar.

### **Tunnelbanan**

Ingen har väl missat att det sprängs en hel del från tomten på andra sidan Virkesvägen. Vi har under året haft en hel del dialogmöten med projektgruppen på Stockholm Läns Landsting och framfört bland annat att de ska minimera sprängningarna på kvällstid, vilket har skett.

Tekniker från projektet har även fått tillgång till vår fastighet för att kunna göra ljudmätningar och avgöra om det är säkert för oss att vistas i till exempel källare och cykelrum under tiden det sprängs. Hittills har vi dock inte fått några restriktioner.

### **Trapphusen**

Vi har gett vår fastighetsskötare i uppdrag att hjälpa oss med det mycket viktiga brandskyddsarbetet. Det har bland annat inneburit att allt löst som förvaras i trapphusen har tagits hand om. Tack alla medlemmar för att ni hjälper oss att hålla våra trapphus brandsäkra.

Vi har gett en målare i uppdrag att bättringsmåla våra trapphus. Det har varit framför allt hissdörrarna på entréplanen som har fått extra mycket slitage här under alla inflyttningar.

Vi har även beställt kantskydd i samtliga entréer för att minska det framtida underhållsbehovet.

### **Gårdarna**

Vår förening har fantastiskt fina gårdar och under året har vi tillsammans med vår entreprenör för markskötsel Liermann, genomfört diverse justeringar och klippningar av buskar.

Vi har även tecknat ett garantiskötselavtal för att säkerställa att gårdarna fortsätter att vara lika fina även i framtiden.

### **Terrasser**

Skanska och byggstyrelsen reserverade pengar för att inreda våra terrasser men lät sedan medlemmarna ta fram underlag för hur vi ville ha det. Under vintern 2019/2020 startade terrassgruppen arbetet med att ta in offerter på våra utemiljöer på terrasserna och detta arbete har fortgått under 2020. Det finns nu ett avtal med en leverantör och förhoppningen är att möblerna är på plats under våren 2021.

### **Lounger**

Vår förening har blivit välsignade med åtta stycken otroligt fina lounger. Dessa blev i början av året också fint inredda, tack vare en driven loungegrupp.

Under året har de flesta av våra lounger varit välbesökta, framför allt de större där det varit 5-10 bokningar per vecka.

Vi har testat olika modeller för att säkerställa att loungerna städas och sköts. Vi provade under hösten att införa loungevärdar som hjälpte till vid bokningen och har haft genomgångar på plats inför bokningen. Denna lösningen fungerade bra och ordningen blev bättre, men arbetsbördan för de som var loungevärdar blev för stor.

I samband med att smittspridningen av Covid-19 så valde vi att stänga den stora lounge och vi har använt den tiden för att utvärdera hösten och ta fram nya riktlinjer. Som en del av denna lösning har vi nu installerat tidlös på samtliga lounger.

### **Hanteringen av Covid-19**

Covid-19 har påverkat oss alla. Vi har med anledning av Covid-19 genomfört ett antal förändringar.

Styrelsen valde under hösten att stänga vår stora lounge på Virkesvägen 13-15. Detta eftersom denna lokal primärt används för sådana sammankomster som vi under Covid-19 inte ska delta på.



Många av oss jobbar hemifrån och därför har vi valt att ha de små loungerna öppna. De har dock inte varit bokningsbara för att göra det tydligt att de inte ska användas för fester.

Förutom detta så har vi haft styrelsemöten och möten med leverantörer på distans under de perioder när smittspridningen varit stor.

De hyresgäster som önskat stöd med hyresreducering under Covid-19 har fått det och vi har inte fått några signaler att de har haft några varaktiga ekonomiska svårigheter.

### **Våra hyresgäster**

Vi har idag tio stycken lokalhyresgäster. Föreningen har långa avtal med samtliga dessa och vi upplever att de trivs och har det bra i vår fastighet.

Pizzeria Four Corner har under hösten önskat hyra ett extra förråd i fastigheten och vi har skrivit kontrakt där de får hyra samma utrymme där de idag har sin fettavskiljare, och som ändå stod tomt och föreningen har nu ökade intäkter.

Några av våra hyresgäster erbjuder rabatter till våra medlemmar.

### **Extra förråd**

Det finns extra gallerförråd i föreningen som inte används. Styrelsen har inventerat dessa och skickat ut en enkät för att kartlägga hur stort intresset är samt vad folk är villiga att betala.

### **Samverkan med andra föreningar**

Vi valde under hösten 2020 att bli medlemmar i Sjöstadsföreningen. Detta ger oss tillgång till flera bra ramavtal, bland annat det med Veolia som vi nu använder för hämtning av återvunnet avfall.

I samband med detta så startade vi en grupp för att samverka med andra föreningar som också har haft Skanska och Sjöstadsbo som utvecklingsbolag. De tre Fredriksdals-föreningarna borta vid Skanstullsbron har varit mest aktiva och vi har kunnat få många bra tips den vägen.

### **Energi**

Kostnader för energi, dvs el, värme och varmvatten är en stor del av fastighets driftkostnader. Som tur är bor vi i ett modern och energisnålt hus och vi har i jämförelse med många andra hus en mycket låg energiförbrukning.

Föreningen har som en del av medlemskapet i Sjöstadsföreningen fått möjlighet att genomföra en energikartläggning. I samband med detta blev vi faktiskt också uppmärksammade i tidningen "Din Bostadsrätt" och vår energiansvarig hamnade på förstasidan. Resultatet gav oss bra tips på ett flertal åtgärder vi kan göra för att minska vår energiförbrukning.

Föreningen fick under året sin officiella Svanenmärkning och det genomfördes även en energideklaration. Dessa innebär att föreningen och föreningens medlemmar nu får miljörabatt på sina lån, från de flesta bankerna.

Energideklarationen var delvis på beräknade värden och visade att föreningen inte klarade projektets mål på 68 kWh/m<sup>2</sup>/år. Dessutom ligger vi långt ifrån beräknad energianvändning på 57 kWh/m<sup>2</sup>/år. Föreningen har reklamerat energisystemet till Skanska och vi utreder tillsammans hur vi ska sänka detta värde.

Föreningen har även valt att komplettera med fler lägenhetstemperaturgivare än de fåtal som ursprungligen fanns installerade i våra lägenheter och lokaler. Dessa finns nu i samtliga lägenheter och lokaler och gör det möjligt för oss att verifiera hur värmen fungerar i alla delar av fastigheten och lämna bättre underlag till Skanska i samband med reklamationerna.

Föreningen har under året valt att skicka in en motion till stämman för att teckna Stockholm Exergis tjänst "Driftnetto".

## Underhåll

Genomförd åtgärd	År
Installation av porttelefoner	2020
Förstärkning av brytskydd entré och källardörrar	2021
Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter	2021

**Planerat underhållsbehov** Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m<sup>2</sup> per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Arbete med att ta fram en detaljerad underhållsplan pågår.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser och förskott	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 184 234 885	0	0	0	0	1 184 234 885
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond						
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning						
Avsättning till yttre fond, ersätts av entreprenören			660 717			660 717
Inbetalda medlemsinsatser	68 865 115	14 841 410				83 706 525
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-678 364	-678 364
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 253 100 000</b>	<b>14 841 410</b>	<b>660 717</b>	<b>0</b>	<b>-678 364</b>	<b>1 267 923 763</b>

## Flerårsöversikt

	2020
Nettoomsättning, Kkr	17 029
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-678
Soliditet, %	80,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	630
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 925
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	70 006
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	19,4

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-678 364
	<hr/>
	-678 364
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	537 000
I ny räkning överföres	-1 215 364
	<hr/>
	-678 364

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	17 029 329	0
Övriga rörelseintäkter	3	133 803	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>17 163 132</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 902 553	0
Övriga externa kostnader	5	-371 931	0
Personalkostnader	6	-177 605	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 042 281	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-14 494 370</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 668 762</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-3 347 126	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 347 126</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-678 364</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-678 364</b>	<b>0</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	1 561 227 124	671 820 617
Inventarier, verktyg och installationer	8	581 989	0
Pågående nyanläggningar	9	97 375	855 821 793
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 561 906 488</b>	<b>1 527 642 410</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		0	24 757 782
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>24 757 782</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 561 906 488</b>	<b>1 552 400 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 207 802	53 955 326
Aktuell skattefordran		1 314 826	0
Övriga fordringar	10	251 974	3 410 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	404 142	23 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 178 744</b>	<b>57 389 075</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 794 584</b>	<b>338 920 662</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 973 328</b>	<b>396 309 737</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 573 879 816</b>	<b>1 948 709 929</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 267 941 410	1 184 234 885
Yttre fond		660 717	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 268 602 127</b>	<b>1 184 234 885</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-678 364	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-678 364</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 267 923 763</b>	<b>1 184 234 885</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	180 825 000	304 000 000
Övriga skulder		0	404 081 699
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>180 825 000</b>	<b>708 081 699</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	122 125 000	0
Leverantörsskulder		400 074	689 417
Aktuell skatteskuld		0	473 940
Övriga skulder		379 170	296 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 226 809	54 933 652
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>125 131 053</b>	<b>56 393 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 573 879 816</b>	<b>1 948 709 929</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetslån**

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### **Avsättning till yttre fond**

Avsättningen till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden är färdigställd och har åsatts värdeår 2019. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter kommer inte att tas ut för att till fullo täcka avskrivningarna, varför det bokföringsmässiga resultatet sannolikt kommer att bli negativt.

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter bostäder	11 287 287	0
	Årsavgifter bredband	555 522	0
	Intäkter IMD el bostäder	742 751	0
	Intäkter IMD vatten bostäder	545 904	0
	Hyrestäkter lokaler	1 708 436	0
	Hyresintäkter garage	2 025 090	0
	Övriga intäkter	164 339	0
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>17 029 329</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Erhållna statliga bidrag	60 420	0
	Försäkringsersättningar	46 866	0
	Övriga ersättningar och intäkter	26 517	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>133 803</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötesel	320 788	0
	El	1 065 335	0
	Fjärrvärme	919 006	0
	Vatten	300 270	0
	Sophämtning och sopsug	419 585	0
	Bredband	315 143	0
	Städ	232 555	0
	Gemensamhetsanläggningar	179 808	0
	Fastighetsförsäkring	37 083	0
	Fastighetsskatt/avgift	370 000	0
	Reparationer och underhåll	517 010	0
	Övriga driftkostnader	225 970	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 902 553</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	195 840	0
	Konsultarvoden	21 904	0
	Advokat- & rättegångskostnader	82 045	0
	Revisionsarvode	25 000	0
	Övriga externa kostnader	47 142	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>371 931</b>	<b>0</b>



## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Arvode styrelse	121 629	0
	Arvode valberedning	13 514	0
	Sociala avgifter	42 462	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>177 605</b>	<b>0</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	671 820 617	585 151 488
	Inköp	42 574 000	86 669 129
	Omklassificeringar	855 821 793	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 570 216 410	671 820 617
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-8 989 286	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 989 286	0
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 561 227 124</b>	<b>671 820 617</b>
	Redovisat värde byggnader	889 939 280	0
	Redovisat värde mark	671 287 844	671 820 617
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>1 561 227 124</b>	<b>671 820 617</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	870 000 000 504 000 000	422 000 000 45 000 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	634 984	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>634 984</b>	<b>0</b>
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-52 995	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 995</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>581 989</b>	<b>0</b>

Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	855 821 793	801 651 680
	Inköp	97 375	54 170 113
	Omklassificeringar	-855 821 793	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 375	855 821 793
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 375</b>	<b>855 821 793</b>

## NOTER

<b>Not 10 Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Momsfordran	0	3 408 846
Fordran entreprenör	240 667	1 299
Övriga fordringar	11 307	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>251 974</b>	<b>3 410 145</b>

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Intäkter el- och vattenförbrukning (IMD)	104 645	23 604
Försäkring	162 301	0
Bredband	88 449	0
Ekonomisk förvaltning	48 747	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>404 142</b>	<b>23 604</b>

<b>Not 12 Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>Kreditgivare</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>
Byggnadskreditiv			0	304 000 000
Nordea	0,81	2021-12-16	60 537 500	
Nordea	1,02	2022-12-16	60 537 500	
Nordea	1,23	2023-12-15	60 537 500	
Nordea	1,44	2024-12-16	60 537 500	
Nordea	0,25	2021-12-16	60 800 000	
<b>Summa skulder</b>			<b>302 950 000</b>	<b>304 000 000</b>
<b>Kortfristig del av långfristigaskulder:</b>				
Amortering inom 1 år			1 050 000	
Skuld som förfaller inom 1 år			121 075 000	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>122 125 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>180 825 000</b>	<b>304 000 000</b>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inbetalda insatser	0	53 925 564
Periodiserade intäkter och förutbetalda avgifter	1 435 064	1 008 088
Räntekostnader fastighetslån	120 541	0
El och värme	369 542	0
Arovde och sociala avgifter	177 605	0
Övriga upplupna kostnader	124 057	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 226 809</b>	<b>54 933 652</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	304 000 000	0
Summa ställda säkerheter	304 000 000	0

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen rörande utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagslädet inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsåret slut.

## UNDERSKRIFTER

Stockholm 2021-



Rickard Dahlstrand



Svetlana Ramstrong



Jacqueline Bernersten



Sebastian Kauppinen



Elise Torpfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

KPMG AB



Stina Pettersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf The Village Sthlm i Stockholm, org. nr 769629-1223

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The Village Sthlm i Stockholm för år 2020.

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 2020 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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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. 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.

## 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 i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 överträdelse 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 6 maj 2021

KPMG AB

DocuSigned by:  
*Stina Pettersson*  
54E54D7B9EF44B7

Stina Pettersson

Auktoriserad revisor