



**THE
♥ VILLAGE
STHLM®**

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf The Village STHLM i Stockholm

769629-1223

Transaktion 09222115557515850383



Signerat RD, MF, LZ, MB, SA, HM, PR, BH

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 kommer 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.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-06-02. 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 kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseförsäkring och skadedjur.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Fastighetsjour, trygghetsjour, kamerasytem
Drift och Service Passersystem & Porttfn
Underhållsplan
Ekonomiska förvaltningen
Förvaltning av föreningens lån
Trädgårdsskötsel
Garageadministration
Trappstädning
Snöröjning
Hisservice
Service Garageporten
Trädgårdsskötsel (GA1)

Alova Fastighetsteknik AB
Securitas
Baxec
Sustend
Simpleko AB
Räntekollen AB
Liermann Trädgårds & Markanläggning AB
Parkona AB
ABSS
Miramix
Nacka Hiss & Schindler (beroende på trapphus)
Nordisk Portservice AB
Funkia

Föreningens medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Sjöstadsföreningen samt Hammarby Sjöstads Energigemenskap (fr.o.m. hösten 2023).

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnadsyta, lägenhetsfördelning & garage

Den totala byggnadsytan uppgår till 18 903 kvm, varav 17 900 kvm utgör lägenhetsyta och 1 003 kvm lokalyta.

Föreningen har del i ett gemensamt garage (GA1) som vi delar med Brf The Village STHLM 2 (Brf2). I garaget finns 232 bilplatser, 24 st MC-platser och 10 st-Mopedplatser. Intäkterna från garaget delas mellan oss (60%) och brf2 (40%) efter att förvaltningskostnaden för Parkona dragits av. Samtliga platser i garaget och en del MC-platser har laddmöjlighet. Garaget är fullbelagt med både medlemmar och externa, medlemmar har förtur och kan få en plats inom 14 dagar (mars 2024).

I garaget finns även ett kamerasystem samt ett mobilrepeaternät som ger god mobiltäckning i alla delar av garaget samt ökad trygghet och säkerhet.

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.

Lokaler

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	2026-01-31
Kontor	2024-12-31
Kontor	2026-09-30
Kontor/fotostudio	2025-02-28
Sushirestaurang	2026-12-31
Tandläkarklinik	2029-09-30
Kontor	2024-09-30
Kontor/butik/showroom	2024-10-31

Kontrakten förnyas automatiskt om ej uppsagda. Ingen av lokalerna är vid årskiftet 2022/2023 uppsagda. Ett av kontoren har under våren 2024 sagts upp och utflyttning sker 2024-12-31. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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.

Antalet medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 378 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 32. Det har under året skett 21 överlåtelser.

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

Styrelse och Revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rickard Dahlstrand	ledamot/ordf.
Patrik Rudolf	ledamot/kassör
Magnus Fors	ledamot
Lotta Zachrisson	ledamot
Markus Brolund	ledamot
Sandra Aljasanni	ledamot
Hannin Mushehid	ledamot
Kimia Sobhi	ledamot
Sebastian Kauppinen	ledamot

Tidigare styrelsemedlemmar Svetlana Ramström, Karl Holm och Niklas Leveau anmälde sin avgång ur föreningens styrelse i samband med stämman 2023.

Under verksamhetsåret så har Kimia Sobhi och Sebastian Kauppinen avgått från styrelsen.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 19 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Till **revisor** har **KPMG AB** valts.

Valberedningen

Valberedningen består av Mikkel Gerdes (sammankallande), Peter Stålsmeden, Karl Holm, Svetlana Ramström och Martha Ibarra Montalvo.

Händelser under räkenskapsåret 2023

Ekonomi

Föreningen har under 2023 haft en fortsatt god ekonomisk situation. Årsavgifterna och övriga intäkter har täckt föreningens löpande kostnader (exklusive avskrivningar) och avsättning till yttre underhåll.

Notera att i resultatet för år 2023 så ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet och kassaflöde. En välskött fastighet i Stockholm ökar snarare i värde och därför så kan man bortse från dessa. Om vi exkluderar avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat. Föreningens resultat före

avskrivningar uppgick under år 2020 till 8 364 tkr, under år 2021 till 4 030 tkr, under år 2022 till 3 086 tkr och under år 2023 till 1 709 tkr (se tabell nedan för jämförelse mot ek plan).

Föreningens likviditet har varit stark de senaste åren men under 2022 och 2023 så höjdes räntorna kraftigt, därför genomförde styrelsen ett antal avgiftshöjningar (fr.o.m. januari 2023 5% och fr.o.m december 2023 50%). Detta ska dock ses i perspektiv mot att styrelsen tidigare år sänkt avgifterna (12 % fr.o.m. augusti 2021) och att vi kommer från en av Sjästadens lägsta avgifter där vi 2022 låg på 462 kr/kvm (inkl två avgiftsfria månader) jämfört med snittet i Hammarby Sjästad (671 kr/kvm) och snittet i hela Sverige (683 kr/kvm).

Med höjningen dec 2023 hamnade vi inför 2024 på 873 kr/kvm, en hög nivå i historiska mått mätt, men samtidigt sannolikt i nivå med många andra föreningar som också tvingats höja avgifterna pga högre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens höga belåning gör oss mer räntekänsliga än många äldre föreningar, men våra driftkostnader är låga och vi saknar helt större underhållsbehov de närmaste åren. Det gör oss mindre utsatta för den höga inflationens varaktiga effekter såsom högre energipriser och högre kostnader för renoveringar. Något som kan innebära lägre avgifter än idag när räntan förhoppningsvis sjunker i framtiden jämfört med många andra föreningar där inflationen har mer varaktiga effekter.

Styrelsen har beslutat att omförhandling av våra lån bör ske professionellt och har därför valt att anlita den oberoende lånemäklaren Räntekollen. Räntekollen bevakar när lånen förfaller och genomför i god tid en upphandling med minst sex banker. Detta avlastar styrelsen och ger medlemmarna trygghet att veta att lånen alltid upphandlas och hanteras på ett korrekt sätt.

Jämförelse (kr)	2020	2021	2022	2023
Året resultat före avskrivningar	8 363 917	4 029 534	3 085 911	1 709 195
Året resultat efter avskrivningar	-678 364	-5 141 372	-6 221 988	-7 732 774
Amortering enligt ekonomiska planen	1 050 000	1 092 000	1 135 680	1 181 107
Amortering utfall	1 050 000	4 050 000	4 525 000	1 395 000
Årsavgifter enligt ekonomiska planen	11 280 000	11 505 600	11 735 712	11 970 426
Årsavgifter utfall	11 287 287	8 939 415	8 271 920	10 857 052
Räntekostnader enligt ekonomiska planen	9 120 000	9 088 500	9 055 740	9 021 670
Räntekostnader utfall	3 347 126	2 835 958	3 309 370	8 271 746
Driftkostnader enligt ekonomiska planen	6 463 182	6 595 446	6 725 295	6 858 780
Driftkostnader utfall	4 694 354	7 220 009	8 345 020	7 797 658

Att komma igång med styrelsearbetet, fjärde året

När vi började arbetet i vår förenings första boendestyrelse våren 2020 så fanns det mycket att göra. Byggstyrelsens fokus har primärt varit att slutföra entreprenaden och få igång en grundläggande förvaltning av fastigheten. Men många av de grundläggande rutinerna för ett effektivt styrelsearbete och en stabil förvaltning av föreningen och fastigheten fanns helt enkelt inte på plats.

De rutiner som styrelsen skapade under verksamhetsåret 2020 har fortsatt fungerat väl (arbetsordning, roller och ansvarsområden, rutiner för styrelsemöten, beslutshandling, ärendehantering samt rutiner

för hantering av överlåtelser, pantsättningar, ombyggnationer, kommunikation med medlemmar, mäklare etc).

Under 2023 så har vi prioriterat att skapa varaktiga relationer med våra driftpartners, slutföra beslutade investeringar, ta fram en underhållsplan samt genomföra en professionell 5-årsbesiktning.

Motioner från stämman 2023

Till stämman våren 2023 så fick Styrelsen in en motion, här är en sammanfattning av denna:

Motion ang att uppföra pergolor på våra takterrasser

Motionen avslogs på stämman med hänvisning till att styrelsen efter utredning konstaterat att denna åtgärd skulle kosta en hel del pengar, samt att det skulle medföra en risk för vindfång som skulle kunna innebära skada. Styrelsen uppmuntrar däremot andra förslag för att höja trivseln på våra terrasser.

Balkonginglasning

Föreningen har fortfarande ett aktivt bygglov till nov 2025 för inglasning av balkonger. Gäller dock endast om det finns en annan balkong ovanför. Terrasser och balkonger utan tak omfattas inte. Under året har ett antal medlemmar fått hjälp av Lumon att glasa in sina balkonger.

Garaget

Vi delar garage med Brf 2 och administration (debitering och köhantering) sköts av Parkona. Garaget har varit fullbelagt sedan hösten 2020 och Parkona säger löpande upp externa hyresgäster allteftersom medlemmarna som bor i föreningarna önskar en plats.

Föreningens elbilsaddare används mer och mer flitigt och det är nu mer än 50 % beläggning av laddande bilar. Kameran systemet i garaget fungerar även det bra och ger tillsammans med vår partner Securitas ökad trygghet och säkerhet i garaget. Mobilrepeaternätet som ger oss mobiltäckning över allt har också fungerat bra under året.

Vi har under året bytt servicepartner för garageporten till Nordisk Portservice AB.

Skalskydd & portar

Styrelsen har tidigare förstärkt skalskyddet med brytskydd på samtliga entré och källardörrar (även till garaget) samt satt upp brickläsare för utpassering till garaget. Sedan dess har vi inte haft några noterade incidenter med inbrott i vår fastighet.

Förutom taggar, nyckel och porttelefoner så går det nu även att öppna portarna med Aptus-appen. Detta gäller både portar till sitt eget trapphus, garageporten samt porten till Virkesvägen 13/15. Detta för att enkelt kunna ge tillträde till gäster när man bokar stora loungen.

Under året har vi bytt servicepartner för hissarna från Schindler till Nacka Hisservice. Bytet kommer att ske löpande allt eftersom garantin går ut i våra trapphus men kommer att vara helt slutfört i december 2024.

Trygghet, Blåljuskod & Störningsjour

Föreningen har sedan tidigare blåljuskod, vilket innebär att det finns en speciell portkod registrerad hos polisens ledningscentral som skickas ut i samband med uttryckning till någon av våra adresser. Vi har

även avtal med Securitas för störningsjour. Vi arbetar även med att etablera grannsamverkan och har god dialog med övriga föreningar i Hammarby Sjästad kring trygghetsfrågor. Vi upplever att tryggheten under året varit god och störningarna få och milda.

Miljörummen & Sopsugen

Föreningen har två miljörum, ett på Virkesvägen och ett på Heliosgatan. Remondis hämtar vårt sorterade avfall samt grovavfall. I rummen finns även bytarhyllor samt påsar för matavfall.

Rummen städas regelbundet av Remondis miljövärdar. På det stora hela tycker vi miljörummen fungerar bra. Under våren 2022 så öppnade vi upp möjligheten att slänga plastavfall i sopsugen. Detta har gjort att vi fått mer plats för kartong i miljörummen

Sopnedkassen som återfinns på gårdarna och som är anslutna till områdets sopsugsterminal har under året fungerat bra med undantag för restavfallsnedkastet på gården utanför Virkesvägen 13. Detta är reklamerat till Skanska och Envac och felsökning pågår.

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

Garantier & reklamationer

I en nyproducerad fastighet är föreningens garantier mot entreprenörer viktiga att följa upp.

Vi har under året förberett oss inför föreningens femårsbesiktning som påbörjades våren 2024. Under denna så kommer föreningen även genomföra ett antal särskilda besiktningar samt uppföljningar av vilka åtgärder som kvarstår från tvåårsbesiktningen.

Vi har även fortsatt dialogen med övriga föreningar i den samverkansgrupp med Brf 2 samt de tre Fredriksdalsföreningar som Skanska och Sjästadsbo också byggt.

Gårdar & kvartersmark

Styrelsen har under året fortsatt arbeta med förvaltningen av våra gårdar. Detta innefattar att bland annat följande har genomförts:

- Installation av en gemensam grill på övre gården som bland annat var ett populärt inslag under höstens gårdsdag.
- Gjort den borte pergolan nära Virkesvägen 17-porten bokningsbar för både brf1 och brf2 medlemmar.
- Inköp av två bänkar till lekytorna på övre och nedre gården samt en solbädd till övre gården.
- Installation av sex nya odlingslotter på övre gården samt gemensam plantering i de så kallade "Pinchoslådorna".
- Ny upphandling av skötselavtal för växtlighet på gårdar och förgårdsmark med entreprenör, Funkia AB, för att säkerställa att planteringarna får den omsorg de kräver.
- Ny upphandling av snörojning och halkbekämpning med entreprenör Markservice Sthlm AB.
- Ett fördjupat arbete mellan styrelsen och odlingsgruppen som hanterar odlingslådorna har fortsatt med goda resultat.

Tunnelbanan

Ingen har väl missat att pågår ett tunnelbanebygge i Hammarby Sjöstad. Styrelsen upplever att 2023 i princip har varit helt störningsfritt eftersom sprängningarna nu sker djupare och längre bort förbi Luma. På det stora hela så påverkar detta oss inte längre i någon större omfattning.

Sjöstadshöjden

Området mot Hammarbyhöjden ingår i ett exploateringsprojekt som heter Sjöstadshöjden. För oss så kommer det framför allt att märkas genom att vara området längst Hammarby Fabriksväg utvecklas. Detta inkluderar tomten där Upplandsmotor ligger idag och den tomt där tunnelbanan har sin arbetstunnel. Det kommer på det stora hela bli ett otroligt lyft för oss jämfört med hur det är idag.

Föreningen har dock skickat in en del synpunkter till det samråd som har genomförts. Vi har bl.a. påpekat att det är för stor andel kontorsfastigheter vilket kan göra att ambitionen att binda ihop Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad sannolikt inte kommer lyckas samt gör att föreningens "framsida" blir Sjöstadshöjdens baksida.

Dessutom har vi framfört att Virkesvägen som idag är ett huvudstråk blir en smal, trång och mörk passage där det kommer saknas växtlighet, något som finns på i princip alla andra gator i Sjöstaden. Samt att fastigheterna Korhoppet 5, 6 och 1 kommer att bli för höga jmf med dagens bebyggelse, vilket helt förändrar hur lägenheterna längs Virkesvägen upplevs. Många kommer helt enkelt att bli mycket mörkare.

Arbetet med Sjöstadshöjden är fortfarande i planeringsfas och ska gå till beslut först i slutet av 2024.

Trapphusen, entré- & cykelförråd

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 omedelbart. Tack alla medlemmar för att ni hjälper oss att hålla våra trapphus brandsäkra.

Styrelsen upplevde att vår trappstädning kunde bli bättre och upphandlade därför en ny leverantör som påbörjade sitt uppdrag under hösten 2022, denna leverantör kvarstår ännu idag och vi tycker det fungerar bra.

I våra entréer så har vi fått hjälp av Sjöstadsfotografen Romus Ramström att sätta upp fina fotografier. Varför inte ta en promenad runt och titta på vår permanenta konstutställning, det är olika teman på varje av våra tio trapphus.

Styrelsen har genomfört en hel del åtgärder för att förbättra ordningen i våra entré- och cykelförråd. T.ex. har sparkcykelställ, hyllor för pulkor och hjälmar samt extra cykelställ monterats upp.

Terrasser

Våra terrasser har under året fungerat väl, lite slitage men inte mer än man kan förvänta sig och våra medlemmar har på det stora hela skött sig bra. Styrelsen har även upphandlat fågelrondering för att minska mängden häckande fåglar under våren och sommaren.

Under sommaren 2023 så provade vi på att låta medlemmarna planerat och sköta om blommor på terrasserna. Vi tänkte att det blir billigare och finare än att låta våra trädgårdfirma fixa detta. Det fanns

en budget per medlem för att bekosta jord och växter. Tyvärr så blev det inte av på flera terrasser, men där det fungerade så blev det otroligt fint. Inför våren 2024 planerar vi att göra något liknande.

Lounger

Vår förening har åtta stycken taklounger som är en stor tillgång för våra medlemmar. Under året har de flesta av våra lounger varit välbesökta, framför allt den större där det varit 5-10 bokningar per vecka.

Föreningen har även ett bibliotek på Virkesvägen 17C, bokning sker på hemsidan.

Det nya bokningssystemet fungerar mycket bra. Samtliga lounger är bokningsbara och tillgången till loungen regleras med ett tidlås som skickar ut koden via SMS. Även debiteringen av den stora loungerna på 100 kr per period fungerar bra.

Sociala aktiviteter

Föreningen har en roll i styrelsen som ansvarar för föreningens sociala aktiviteter men de flesta aktiviteter anordnas av engagerade medlemmar.

Halloween firades med spökfest på gården, jultomten kom och delade ut julklappar till barnen och vi har haft två välbesökta gårdsdagar.

Styrelsen har också beslutat om en generell policy att bokningar i stora loungen för aktiviteter dit alla medlemmar är välkomna kan ske kostnadsfritt. Hör av dig till styrelsen om du är intresserad.

Våra hyresgäster

Vi har idag tio stycken lokalhyresgäster. Föreningen har långa avtal med de flesta av dessa och vi upplever att de trivs och har det bra i vår fastighet. Flera av våra hyresgäster erbjuder också rabatter till våra medlemmar. Även några av våra källarlokalerna hyrs ut.

Debitering av el

I samband med att elpriset började fluktuera så valde föreningen att gå över till timdebitering. Detta för att bättre dra nytta av att kunna flytta laster över dygnet. Från 1 januari 2023 så debiteras även medlemmarna enligt timtaxa, vilket gör det möjligt för varje enskild medlem att flytta laster över dygnet baserat på elpris och på så sätt spara pengar.

Föreningen ansökte och blev under året beviljade elstöd. Detta har nu (våren 2024) fördelats till medlemmar och hyresgäster.

OVK

Föreningen genomförde under hösten 2023 en OVK för föreningens samtliga lägenheter och lokaler. I samband med detta genomfördes även tryckmätningar för att se om det råder övertryck i de lägenheter som har problem med imma. Föreningen har därefter reklamerat detta i samband med den 5-årsbesiktning som genomförs under våren 2024.

Energi

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

energiförbrukning. Fastigheten är även Svanenmärkt och har så låg energiförbrukning att vi kvalificerar för gröna bolån.

2022 blev ett händelsefullt år på många sätt, inte minst på energiområdet. Kriget i Ukraina förändrade balansen i Europas energisystem, drev upp inflation, räntor och energipriser. För vår fastighet så får detta såklart konsekvenser. Räntekostnader och driftskostnader ökar men framför allt så innebär detta att vi måste bli ännu mer aktiva i våra ambitioner att använda mindre energi och effekt.

Vår fjärrvärmeleverantör Stockholm Exergi har de senaste två åren höjt priset för fjärrvärme med över 24 % och har inför 2024 flaggat för att det snart blir ännu dyrare. Vi har delvis kunnat undgå denna höjning genom att byta till en prislista med fast effekt samt installera en effektvakt.

Under året så har föreningen fortsatt att arbeta med energifrågan, bl.a. genom:

- Löpande uppföljning, analys och optimering av fastighetens energisystem. Bl.a. genom installation av nya givare och införande av driftoptimeringsfunktioner såsom sommarstopp på bergvärmen, värmestyrning på inomhusgivare samt effektstyrning av fjärrvärmen.
- Uppföljning av lönsamhet av det batterilager som vi installerade och som gör att vi kan delta på balanstjänster hos Svenska kraftnät och minska kostnaderna för vårt el-abonnemang.
- Installation av solceller.
- Ta fram en långsiktig drift- och energistrategi.

Genomfört & planerat underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras med 30 kr/m² per boarea för föreningens hus enligt föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Arbetet med att ta fram en detaljerad underhållsplan är nu avslutad och föreningen planerar att övergå till avsättning enligt underhållsplan. Underhållsplanen som vi har idag anser vi är aktuell och uppdaterad. Genomgången har varit bra och visar på ett mycket lågt underhållsbehov närmaste åren.

Genomförda åtgärder	År
Installation av solceller (påbörjat 2023)	2024
Installation av värmestyrning av garaget	2023
Installation av fastighetsbatteri	2022
Installation av appstyrning av passersystem	2022
Installation av en effektvakt på fjärrvärmen	2022
Elbilsladdare på samtliga parkeringsplatser i garaget	2021
Förstärkt skalskydd garaget	2021
Installation av mobilrepeaternät i garage och källare i syfte att förbättra mobiltäckningen.	2021
Förstärkning av brytskydd entré och källardörrar	2021
Inköp av hjärtstartare	2021
Installation av temperaturgivare i samtliga lägenheter.	2021
Installation av porttelefoner	2020

Planerad åtgärd	År	Kostnad/kr.
Inga planerade underhållsåtgärder för 2024		

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 758 517	15 869 423	15 944 275	17 029 329
Resultat efter fin. poster	-7 736 774	-6 221 988	-5 141 372	-678 364
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 401 910	1 054 054	1 197 717	660 717
Taxeringsvärde	1 158 000 000	1 158 000 000	870 000 000	870 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	674	562	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,5	73,6	63,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 368	16 446	16 698	16 925
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 210	13 273	13 477	13 660
Sparande per kvm totalyta, kr	88	148	212	386
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	116	82	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	44	44	50	41
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	15	5	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	146	175	137	103
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	1,12	0,94	0,67
Räntekänslighet (%)	22,90	24,41	29,70	-

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 1 562 371 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 1,7 Mkr. Tittar man på föreningens likviditetsflöde så har föreningens kassa ökat med 1,3 Mkr under året trots gjorda amorteringar om 1,4 Mkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat och säkerställa kassaflödet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 50% from 2023-12-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 253 100 000	-	-	1 253 100 000
Upplåtelseavgifter	14 841 410	-	-	14 841 410
Fond, yttre underhåll	1 054 054	-	347 856	1 401 910
Balanserat resultat	-6 213 073	-6 221 988	-347 856	-12 782 917
Årets resultat	-6 221 988	6 221 988	-7 736 774	-7 736 774
Eget kapital	1 256 560 403	0	-7 736 774	1 248 823 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 782 917
Årets resultat	-7 736 774
Totalt	-20 519 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	537 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-245 200
Balanseras i ny räkning	-20 811 491
	-20 519 691

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	18 758 517	16 375 329
Övriga rörelseintäkter	3	201 500	0
Summa rörelseintäkter		18 960 017	16 375 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 797 658	-8 850 926
Övriga externa kostnader	9	-843 496	-724 246
Personalkostnader	10	-344 976	-405 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 441 969	-9 307 899
Summa rörelsekostnader		-18 428 098	-19 288 111
RÖRELSERESULTAT		531 919	-2 912 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 054	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 271 746	-3 309 370
Summa finansiella poster		-8 268 692	-3 309 207
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 736 774	-6 221 988
ÅRETS RESULTAT		-7 736 774	-6 221 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 534 259 272	1 543 248 556
Maskiner och inventarier	13	3 976 482	2 828 960
Pågående projekt	14	1 528 072	1 442 921
Summa materiella anläggningstillgångar		1 539 763 826	1 547 520 437
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 539 763 826	1 547 520 437
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		353 832	1 046 044
Övriga fordringar	15	355 152	161 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 428 510	911 651
Summa kortfristiga fordringar		2 137 494	2 118 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 289 306	5 006 229
Summa kassa och bank		6 289 306	5 006 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 426 801	7 124 948
SUMMA TILLGÅNGAR		1 548 190 626	1 554 645 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 267 941 410	1 267 941 410
Fond för yttre underhåll		1 401 910	1 054 054
Summa bundet eget kapital		1 269 343 320	1 268 995 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 782 917	-6 213 073
Årets resultat		-7 736 774	-6 221 988
Summa fritt eget kapital		-20 519 691	-12 435 061
SUMMA EGET KAPITAL		1 248 823 629	1 256 560 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	57 365 000	59 750 000
Summa långfristiga skulder		57 365 000	59 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		235 615 000	234 625 000
Leverantörsskulder		2 307 275	1 246 134
Skatteskulder		37 500	47 750
Övriga kortfristiga skulder		488 569	84 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 553 653	2 331 408
Summa kortfristiga skulder		242 001 997	238 334 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 548 190 626	1 554 645 384

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	531 919	-2 912 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 441 969	9 307 899
	9 973 888	6 395 117
Erhållen ränta	3 054	163
Erlagd ränta	-8 271 746	-3 145 328
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 705 196	3 249 953
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 776	1 569 976
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 677 016	541 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 363 436	5 361 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 685 358	-816 691
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 685 358	-816 691
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 395 000	-4 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 395 000	-4 525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 283 078	20 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 006 229	4 986 081
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 289 306	5 006 229

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf The Village Sthlm i Stockholm 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.

Fr.o.m. Årsredovisning för 2023 redovisas intäkter och kostnader avseende vidarefakturerings av gemensamhetsanläggning var för sig (se not 2 och 4). T.o.m. Årsredovisning för 2022 har dessa poster netto redovisats. Omklassificeringen kan bidra till en försämrad jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	10 - 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	10 857 052	8 271 920
Hysesintäkter, lokaler	2 466 610	2 239 283
Hysesintäkter, p-platser	2 568 065	2 481 600
Årsavgifter bredband	376 968	555 960
Intäkter IMD vatten	748 340	657 707
Intäkter IMD EL	1 109 676	1 482 856
Övriga intäkter	286 049	180 097
Vidarefakturerat GA	345 756	505 906
Summa	18 758 517	16 375 329

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Elstöd	617 281	0
Återbetalt elstöd	-415 781	0
Summa	201 500	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Övrigt	173 311	146 881
Fastighetsskötsel	350 788	343 365
Städning	285 717	333 193
Besiktning och service	137 924	157 537
OVK	160 726	0
Parkeringstjänster	254 692	249 696
Snöskottning	195 799	155 706
Gemensamhetsanläggningar	202 144	378 460
Trädgårdsarbete	246 884	216 526
GA kostnader som vidarefaktureras	345 757	505 906
Summa	2 353 741	2 487 271

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	392 011	459 439
Försäkringsskador	39 096	132 471
Summa	431 107	591 910

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	245 200	189 144
Summa	245 200	189 144

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	1 861 503	2 570 320
Uppvärmning	966 717	983 424
Vatten	413 926	323 315
Sophämtning	501 662	481 664
Summa	3 743 807	4 358 723

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	207 142	196 787
Övrigt	41 220	37 404
Bredband	325 440	539 688
Fastighetsskatt	450 000	450 000
Summa	1 023 802	1 223 879

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	66 196	77 034
Övriga förvaltningskostnader	237 894	272 856
Juridiska kostnader	56 557	42 550
Revisionsarvoden	49 454	48 851
Ekonomisk förvaltning	256 465	235 106
Konsultkostnader	176 930	47 850
Summa	843 496	724 246

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	262 500	241 002
Övriga ersättningar	0	67 200
Sociala avgifter	82 476	96 837
Summa	344 976	405 039

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8 271 495	3 308 627
Övriga räntekostnader	251	743
Summa	8 271 746	3 309 370

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 570 216 410	1 570 216 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 570 216 410	1 570 216 410
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 967 854	-17 978 570
Årets avskrivning	-8 989 284	-8 989 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 957 138	-26 967 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 534 259 272	1 543 248 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>671 287 844</i>	<i>671 287 844</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	656 000 000	656 000 000
Taxeringsvärde mark	502 000 000	502 000 000
Summa	1 158 000 000	1 158 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 382 192	2 144 917
Inköp	1 600 207	1 237 275
Utgående anskaffningsvärde	4 982 399	3 382 192
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-553 232	-234 617
Avskrivningar	-452 685	-318 615
Utgående avskrivning	-1 005 917	-553 232
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 976 482	2 828 960

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 442 921	1 863 505
Inköp	1 619 359	1 442 921
Omklassificeringar	<u>-1 534 208</u>	<u>-1 863 505</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 528 072	1 442 921

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	164 077	161 024
Övriga fordringar	191 075	0
Summa	355 152	161 024

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	766 739	75 951
Försäkringspremier	181 077	165 905
Bredband	47 460	89 948
Förvaltning	56 266	54 164
Intäkter el- och vattenförbrukning (IMD)	376 968	525 682
Summa	1 428 510	911 651

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-12-16	4,40 %	59 750 000	60 012 500
Nordea	2024-12-16	1,44 %	59 750 000	60 012 500
Nordea	2024-03-20	3,95 %	60 200 000	60 350 000
Nordea	2024-12-18	4,44 %	55 915 000	56 275 000
Nordea	2025-12-22	4,30 %	57 365 000	57 725 000
Summa			292 980 000	294 375 000
Varav kortfristig del			235 615 000	234 625 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 291 667 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 635	15 058
Städning	24 760	23 631
El	899 566	228 149
Uppvärmning	137 922	153 872
Utgiftsräntor	404 290	263 233
Vatten	97 046	91 458
Arvode och sociala avgifter	177 605	177 605
Förutbetalda avgifter/hyror	1 711 829	1 353 402
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	3 553 653	2 331 408

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	304 000 000	304 000 000

Underskrifter

2024-04-22

Ort och datum



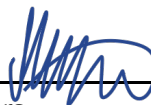
Rikard Dahlstrand
Ordförande



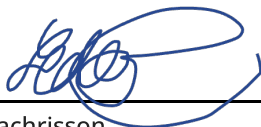
Patrik Rudolf
Styrelseledamot



Hannin Mushehid
Styrelseledamot



Magnus Fors
Styrelseledamot



Lotta Zachrisson
Styrelseledamot



Markus Brolund
Styrelseledamot



Sandra Al-Jassani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24



KPMG AB
Benjamin Henriksson
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 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 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. 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 i Stockholm 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 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.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-04-24 12:03:43 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>