

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Hvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Vilan 16 och Vilan 17 i Stockholms stad. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 57 bostadsrätter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 3 420 kvm och lokalytan 302 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 160 129 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 440 000 kr och markvärdet 103 689 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Asp & Berglund AB. Avtalet löper med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid och 12 månaders förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 21 mars 2006.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften höjdes med 10% från den 1 april 2025.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 900 000 kr.
Avsättning sker enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande	David Fjäll
Ledamot	Ted Callander
Ledamot	Malou H Nilsson
Ledamot	Henrik Johansson Göthe
Ledamot	Georg Danielsson
Suppleant	Poria Gholami Farahmand
Suppleant	Isaiah Martin

Revisor

Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor
Nikola Pljevalcic	Revisorsuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt täta e-brevskontakter.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma ägde rum den 28 maj 2025.

Styrelsen har under året haft 7 styrelsesammanträden.

Styrelsens arbete under året har präglats av fortsatt fokus på ekonomisk kontroll och långsiktig stabilitet, mot bakgrund av ett fortsatt högt kostnadsläge. Under senare delen av året har dock ränteläget visat tecken på nedgång, vilket på sikt bedöms förbättra föreningens ekonomiska förutsättningar.

Under året har föreningen erhållit återbetalning om cirka 700 000 kronor till följd av ett omprövningsbeslut avseende tidigare redovisad mervärdesskatt, vilket har haft en positiv inverkan på föreningens likviditet.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 procent från och med den 1 januari 2026. Beslutet grundar sig på ökade drift- och underhållskostnader samt behovet av att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Under 2026 kommer föreningen att byta ekonomisk förvaltare samt övergå till redovisning enligt K3-regelverket. Övergången innebär förändrade avskrivningsprinciper och kommer att påverka det redovisade resultatet, främst på kort sikt. Förändringen bedöms inte påverka föreningens kassaflöde

Fastighetsförvaltning och underhåll

Styrelsen har under året arbetat löpande med fastighetens drift och underhåll. Genomförda och pågående åtgärder har bland annat omfattat:

Åtgärder av takfläktar vid portnummer 35 och 37

Uppföljning av fuktskador som uppkom under 2022

Genomgång av föreningens värmeanläggning och element

Utvärdering av städbolag och fastighetsskötare samt framtagande av åtgärdsplan för förbättrad kvalitet och kostnadseffektivitet

I samband med en vattenskada som orsakats av oaktsamhet från en medlem har styrelsen inlett en process. Föreningen bedömer att ekonomisk ersättning kan komma att erhållas.

I januari 2026 inträffade en vattenskada till följd av ett läckage från en tvättmaskin i en lägenhet. Skadan kommer initialt att belasta föreningen. Åtgärder kommer att vidtas för att säkerställa att byggnadens konstruktion inte har påverkats. Styrelsen bedömer att det även i detta fall finns möjlighet att erhålla ersättning för uppkomna kostnader.

Styrelsen har även ställt sig positiv till sammanslagning av lägenheter i syfte att uppnå en mer ändamålsenlig fördelning av lägenhetsbeståndet i föreningen.

Styrelsearbete och organisation

För att stärka styrelsens arbetsformer och effektivitet har ansvarsfördelningen inom styrelsen setts över och omarbetats. Särskilt fokus har lagts på områdena kommunikation, överlåtelser och kostnadsuppföljning.

Styrelsen har under året hållit regelbundna protokollförda sammanträden för att behandla löpande ärenden, fatta erforderliga beslut samt säkerställa en god och långsiktig förvaltning av föreningen.

Digitalisering och medlemsaktiviteter

Under 2025 infördes ett digitalt bokningssystem för tvättstugan (Boka Tvättid), vilket har bidragit till förbättrad tillgänglighet och ordning samt mottagits positivt av medlemmarna.

Två gemensamma städdagar har genomförts under året med god uppslutning från medlemmarna, vilket har bidragit till både förbättrad utemiljö och ökad gemenskap inom föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen har 74 (67) medlemmar. Under året har 9 (10) överlåtelser gjorts till ett snittpris av 129 041 (123 888) kronor per kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 302	3 082	2 960	2 659
Resultat efter finansiella poster	11	-1 011	-86	77
Soliditet (%)	61	61	62	62
Räntekänslighet %	6	7	8	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	736	676	653	587
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 727	6 754	6 781	6 807
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 321	7 350	7 379	7 409
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	51	91
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	215	211	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	75	72	72

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivni- ngs fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 073 696	50 480 322	815 304	-17 653 755	-1 010 740	40 704 827
Förändring uppskrivningsfond		-44 086				-44 086
Disposition av föregående års resultat:			160 000	-1 170 740	1 010 740	0
Årets resultat					11 167	11 167
Belopp vid årets utgång	8 073 696	50 436 236	975 304	-18 824 495	11 167	40 671 908

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 824 496
årets vinst	11 167
	-18 813 329

behandlas så att	
avsättes för fond för yttre underhåll	900 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-625 000
i ny räkning överföres	-19 088 329
	-18 813 329

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 302 393	3 081 943
Övriga rörelseintäkter		246 106	3 730
Summa rörelseintäkter		3 548 499	3 085 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 184 296	-2 716 009
Övriga externa kostnader	3	600 932	-161 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 240	-276 240
Summa rörelsekostnader		-2 859 604	-3 153 606
Rörelseresultat		688 895	-67 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 809	27 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-679 537	-970 167
Summa finansiella poster		-677 728	-942 808
Resultat efter finansiella poster		11 167	-1 010 741
Resultat före skatt		11 167	-1 010 741
Årets resultat		11 167	-1 010 741

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	64 708 026	65 028 352
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	213 493	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 921 519	65 028 352
Summa anläggningstillgångar		64 921 519	65 028 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 870	0
Övriga fordringar	7	887 686	540 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 927	89 093
Summa kortfristiga fordringar		957 483	629 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		568 156	1 063 288
Summa kassa och bank		568 156	1 063 288
Summa omsättningstillgångar		1 525 639	1 692 636
SUMMA TILLGÅNGAR		66 447 158	66 720 988

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 073 696	8 073 696
Uppskrivningsfond	8	50 436 236	50 480 322
Fond för yttre underhåll		975 304	815 304
Summa bundet eget kapital		59 485 236	59 369 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 824 496	-17 653 755
Årets resultat		11 167	-1 010 741
Summa fritt eget kapital		-18 813 329	-18 664 496
Summa eget kapital		40 671 907	40 704 826
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	25 039 000	25 139 000
Leverantörsskulder		307 177	60 368
Skatteskulder		7 186	10 765
Övriga skulder		5 432	39 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 456	766 585
Summa kortfristiga skulder		25 775 251	26 016 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 447 158	66 720 988

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		11 167	-1 010 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		276 240	276 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		287 407	-734 501
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 870	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-836 724	-7 735
Förändring av leverantörsskulder		246 809	-25 499
Förändring av kortfristiga skulder		-384 141	176 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-689 519	-591 104
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-213 493	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-213 493	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	-100 000
Årets kassaflöde		-1 003 012	-691 104
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 571 168	2 262 272
Likvida medel vid årets slut		568 156	1 571 168

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 519 262	2 311 827
Hyror lokaler	783 132	770 115
Övriga intäkter	246 117	3 730
	3 548 511	3 085 672

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	221 528	238 841
Reparation och underhåll av fastighet	1 568 346	1 063 203
Fastighetsel	436 220	432 645
Uppvärmning fjärrvärme	181 882	205 327
Vatten, avlopp och avfallskostnader	278 477	286 586
Fastighetsförsäkring	64 787	60 562
Kabel TV och datakommunikation	183 353	186 175
Förvaltning	90 146	87 106
Fastighetsskatt	159 558	153 450
	3 184 297	2 713 895

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	78 672	106 096
Ersättningar till revisor	22 750	22 381
Konsultarvoden	48 098	0
Advokat- och rättegångskostnader	138 947	0
Övriga fastighetskostnader, pantbrev m.m.	29 156	32 879
Ingående moms återföring	-918 555	0
	-600 932	161 356

Föreningen har beräknat moms enligt omsättningsmetoden i enlighet med gällande regler och Skatteverkets vägledning. Detta har medfört en justering av tidigare avdragen ingående moms för perioden 2019–2025.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 400 288	22 400 288
Inköp	206 208	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 606 496	22 400 288
Ingående avskrivningar	-7 852 258	-7 576 018
Årets avskrivningar		-276 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 852 258	-7 852 258
Ingående uppskrivningar	50 480 322	50 524 408
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-44 086	-44 086
Utgående ackumulerade uppskrivningar	50 436 236	50 480 322
Utgående redovisat värde	65 190 474	65 028 352
Taxeringsvärden byggnader	56 440 000	45 566 000
Taxeringsvärden mark	103 689 000	113 888 000
	160 129 000	159 454 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 019	203 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 019	203 019
Ingående avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 019	-203 019
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Balkong byggnation	213 493	0
Omfört till byggnad		0
	213 493	0

Not 7 Övriga fordringar inkl. klientmedel

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedel Asp & Berglund AB	0	507 880
Skattekonto	729 962	32 375
	729 962	540 255

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	50 480 322	50 524 408
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-44 086	-44 086
Belopp vid årets utgång	50 436 236	50 480 322

Not 9 Kortfristig skuld till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
SEB ränta 2,31% ffdag 260528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 2,31% ffdag 260528	10 000 000	10 000 000
SEB ränta 2,31% ffdag 250528	5 039 000	5 139 000
	25 039 000	25 139 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 489 000	25 489 000
	25 489 000	25 489 000

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Stockholm

David Fjäll
Ordförande

Ted Callander

Malou Nilsson

Henrik Johnsson Göthe

Georg Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
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."

Carl Georg Danielsson

Styrelseledamot

Serienummer: bcb3c208bab596[...]4b8199fb9d319

IP: 81.231.xxx.xxx

2026-04-29 09:33:08 UTC



DAWID FJÄLL

Ordförande

Serienummer: d45bda103aee83[...]c7f19308d4ab3

IP: 193.203.xxx.xxx

2026-04-29 09:34:53 UTC



Ted William Callander

Styrelseledamot

Serienummer: b821dda8c9b5cc[...]ca73a67cc242b

IP: 212.85.xxx.xxx

2026-04-29 13:18:25 UTC



MALOU HANSSON NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3dbb1f1091e6b2[...]bf9b7c4408544

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-30 05:30:20 UTC



HENRIK JOHNSON GÖTHE

Styrelseledamot

Serienummer: a738317cb59d96[...]419ad73722f02

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-05-03 18:46:16 UTC



Ricardo Enrique Olivares

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa7467[...]e754aedaafbdb4

IP: 78.82.xxx.xxx

2026-05-03 18:49:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.