

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Viloparken

769622-7177



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen från 2024-05-16

Per-Ola Cullin	Ordförande
Carl Bichel	Vice ordförande
Marlene Almenius	Kassör
Peter Lätt	Sekreterare
Anders Holmström	Ledamot
Elena Eftimovska	Suppleant
Ingrid Reineck	Suppleant
Claes Örsing	Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit elva ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte. Ordinarie stämma avhölls 2024-05-16.

Revisor

Daniel Boström Auktoriserad, Extern BL Revision AB

Valberedning

Birgitta Einarsson Sammankallande ledamot
Petter Kallström Ledamot

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värdinnan 1	2012	Stockholm

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Ny tomträttsavgäld fr.o.m. 2021-04-01 på 580 500 kr/år, vilket gäller fram till 2031-03-31. Särskild nedsättning gäller dock de första åren.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Dessutom finns en utökad styrelseansvarsförsäkring via Volante Underwriting Sweden AB.

Uppvärmningen sker genom fjärrvärme med stöd av frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 6 248 m², varav 4 918 m² utgör lägenhetsyta och 1 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätt samt ett parkeringsgarage.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 256	4 814	4 193	4 088	4 070
Resultat efter finansiella poster	-946	-1 379	-727	-797	220
Soliditet (%)	83	83	83	83	83
Årsavgifter/kvm bostadsyta (kr)	896	822	681	685	686
Hyror lokal/kvm hyresrättsyta (kr)	3 190	3 069	2 827	2 743	2 766
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 457	7 518	7 579	7 640	7 701
Lån/kvm totalyta (kr)	5 846	5 893	5 941	5 989	6 037
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	59	56	88	65	45
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	74	59	49	41	46
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	34	25	20	19	22
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	232	205	80	58	73
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	166	140	157	124	112
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	81,0	82,0	82,0	81,0	83,0
Räntekänslighet (%)	8,3	9,1	11,1	11,1	11,2
Sparande/kvm totalyta (kr)	104	104	93	65	225

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 6 274 m², varav 4 918 m² utgör lägenhetsyta och 1 200 m² utgör parkering/garageyta, 26 kvm styrelserum och föreningens lokalyta är 130 m².

Upplysning om årets förlust: Föreningen redovisar en förlust om 946 tkr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån, egna upparbetade likvida medel eller förändring av avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000 000	90 650 000	1 488 397	-1 663 808	-1 378 988	189 095 601
Avsättning till fond för yttre underhåll			122 950	-122 950		0
lanspåkstagande underhållsfond			-839 852	839 852		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 378 988	1 378 988	0
Årets resultat					-945 955	-945 955
Belopp vid årets utgång	100 000 000	90 650 000	771 495	-2 325 894	-945 955	188 149 646

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 325 894
Årets resultat	-945 955
	-3 271 849

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	122 950
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-280 599
I ny räkning överföres	-3 114 200
	-3 271 849

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 255 730	4 813 946
Övriga rörelseintäkter	3	157 081	109 465
Summa rörelseintäkter		5 412 811	4 923 411
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 215 759	-3 437 088
Övriga externa kostnader	5	-412 201	-311 843
Personalkostnader	6	-131 224	-117 732
Avskrivningar	7	-1 192 116	-1 192 116
Summa rörelsekostnader		-4 951 300	-5 058 779
Rörelseresultat		461 511	-135 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 439	43 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 454 905	-1 287 242
Summa finansiella poster		-1 407 466	-1 243 620
Resultat efter finansiella poster		-945 955	-1 378 988
Resultat före skatt		-945 955	-1 378 988
Årets resultat		-945 955	-1 378 988

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	223 542 773	224 734 889
Summa materiella anläggningstillgångar		223 542 773	224 734 889
Summa anläggningstillgångar		223 542 773	224 734 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 313
Övriga fordringar	9	15 874	197 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	173 174	179 286
Summa kortfristiga fordringar		189 048	377 912
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 269 159	2 189 537
Summa kassa och bank		2 269 159	2 189 537
Summa omsättningstillgångar		2 458 207	2 567 449
SUMMA TILLGÅNGAR		226 000 980	227 302 338

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 650 000	190 650 000
Fond för yttre underhåll	11	771 495	1 488 397
Summa bundet eget kapital		191 421 495	192 138 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 325 894	-1 663 808
Årets resultat		-945 955	-1 378 988
Summa fritt eget kapital		-3 271 849	-3 042 796
Summa eget kapital		188 149 646	189 095 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	21 500 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		21 500 000	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 175 000	15 975 000
Leverantörsskulder		242 183	315 190
Skatteskulder		107 100	107 100
Övriga skulder		24 219	40 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	802 832	768 988
Summa kortfristiga skulder		16 351 334	17 206 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 000 980	227 302 338

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-945 955	-1 378 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 259 436	1 192 116
Betald skatt		76 278	-90 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		389 759	-277 111
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 313	-1 313
Förändring av kortfristiga fordringar		111 274	-10 277
Förändring av leverantörsskulder		-73 007	73 466
Förändring av kortfristiga skulder		-49 717	-141 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		379 622	-356 581
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		79 622	-656 581
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 189 537	2 846 119
Likvida medel vid årets slut		2 269 159	2 189 538

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1, med kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stagar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttrycks i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	200 år
Laddplatser	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 408 164	4 044 228
Hyror lokaler momspliktiga	330 000	320 268
Hyror garage	412 245	341 077
Hyror förråd	36 020	30 000
Varmvattenintäkter - Lokal	3 000	3 000
Värmeintäkter - Lokal	13 900	13 884
El laddningsintäkter	6 369	7 068
Fastighetsskatt lokal	34 812	34 812
Överlåtelse/pantsättning	11 221	19 609
	5 255 731	4 813 946

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten. Från och med den 1 april 2025 kommer även bredband och kabel-tv att ingå.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	-139	2 220
Erhållet elstöd	0	107 245
Försäkringsersättningar	157 220	0
	157 081	109 465

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	75 540	87 355
Fastighetsskötsel beställning	28 353	53 877
Fastighetsskötsel material och varor	50 600	30 694
Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 308	97 616
Snöröjning/sandning	103 728	70 404
Städning entreprenad	123 520	93 779
Städning enligt beställning	0	2 932
OVK	0	102 098
Hissbesiktning	8 129	7 602
Gemensamma utrymmen	24 248	8 336
Serviceavtal	42 419	102 262
Skadebesiktning	13 745	13 392
Reparationer	474 999	208 416
Underhåll	280 599	839 852
El	367 039	350 251
Värme	463 903	368 601
Vatten	211 053	158 022
Sophämtning renhållning	152 402	137 046
Försäkring	86 065	67 497
Tomträttsavgäld	564 023	552 350
Bredband	20 535	31 158
Fastighetsskatt	53 550	53 550
	3 215 758	3 437 090

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	6 060	7 937
Revisionsarvode extern revisor	29 634	47 836
Föreningskostnader	10 495	2 325
Förvaltningsarvode	70 879	67 295
Förvaltningsarvoden övriga	80 027	30 311
Administration	20 674	22 470
Konsultarvode	153 705	119 710
Projektarvode	28 497	0
Bostadsrätterna	6 420	6 420
Bankkostnader	4 892	5 138
Diverse övriga kostnader	919	2 400
	412 202	311 842

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats

	2024	2023
Styrelse och internrevisor	104 999	96 600
Sociala kostnader	26 225	21 132
	131 224	117 732

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	1 182 750	1 182 750
Till-/ombyggnationer, renoveringar	9 366	9 366
	1 192 116	1 192 116

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 690 487	236 690 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 690 487	236 690 487
Ingående avskrivningar	-11 955 598	-10 763 482
Årets avskrivningar	-1 192 116	-1 192 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 147 714	-11 955 598
Utgående redovisat värde	223 542 773	224 734 889
Taxeringsvärden byggnader	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärden mark	45 355 000	45 355 000
	165 355 000	165 355 000

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 874	92 152
Fordringar hos leverantör	0	105 161
	15 874	197 313

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	31 174	23 717
Tomträttsavgäld	142 000	138 875
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 420
Arvode förvaltning	0	10 275
	173 174	179 287

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 488 397	1 487 235
Reservering enligt stadgar	122 950	122 950
Ianstråktagande enligt stämmobeslut	-839 852	-121 788
	771 495	1 488 397

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	
			2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	3,790	2026-05-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2,460	2027-09-24	10 500 000	10 500 000
Swedbank	4,490	2025-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,052	2025-03-28	5 175 000	5 475 000
			36 675 000	36 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 175 000	15 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 175 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld tillsammans med planenlig amortering. Planenlig amortering för 2025 uppgår till 300 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 850 000	46 850 000
	46 850 000	46 850 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per-Ola Cullin
Ordförande

Peter Lätt
Ledamot

Anders Holmström
Ledamot

Marlene Almenius
Ledamot

Carl Bichel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor