

Årsredovisning 2022

BRF Viloparken



BRF Viloparken
Org.nr 769622-7177

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	15
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Viloparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera och verkställa underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring av likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-01-01 och 2046-12-31. Som slutsats av genomförd tak- och fasadinspektion (se avsnittet Planerat underhåll) kommer åtgärder utöver underhållsplan behöva vidtagas de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoteringen.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan med 300 tkr/år. För mer information, se skuldnoteringen.

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2023 med 20 procent efter att dessförinnan ha legat på samma nivå som vid föreningens registrering 2012. Ingen ytterligare höjning är planerad för närvarande (se dock avsnittet Planerat underhåll).

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-10 (Objektet 2011-02-14). Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-14 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen från 2022-05-18

Per-Ola Cullin	Ordförande
Niclas Gråberg	Vice ordförande
Marlene Almenius	Kassör
Anders Holmström	Ledamot
Nora Miriam Messary	Ledamot
Lottie Svegmar	Suppleant
Claes Örsing	Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit nio ordinarie styrelsemöten, ett extra styrelsemöte och ett konstituerande styrelsemöte. Ordinarie stämma avhölls 2022-05-18.

Revisor

Martin Rana	Auktoriserad, Extern	Parameter Revision AB
-------------	----------------------	-----------------------

Valberedning

Johan Törlén	Sammanställande
Birgitta Einarsson	

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.

Uppvärmningen sker via värmepumpar med stöd av fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 6 274 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.

Lägenhetsfördelning:

6	11	11	31	1
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STC	130 m ²	2024-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen äger ett garage om 1200 m² under fastighetens innergård fördelat över tre motorcykel-platser och 50 bilplatser, varav sex med laddstolpar. På markplan finns ytterligare tre parkeringsplatser. Föreningen hyr ut samtliga platser till AimoPark som ansvarar för uthyrningen till såväl föreningens medlemmar som externa.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017-01-01 och sträcker sig fram till 2046-12-31.

Utfört underhåll / inspektion	År
Utfört stamspolning i alla lägenheter.	2021
Takinspektion med hjälp av fuktkonsult.	2021
Fasadinspektion med hjälp av fuktkonsult.	2021
Installation av nytt styrsystem för fjärrvärme.	2023

Planerat underhåll

Med anledning av fuktkonsultens slutsatser vid 2021 års inspektion lämnade föreningen i början av 2022 in en reklamation till fastighetsentreprenören gällande byggnationsfel i fasad och tak. Felen kommer att behöva åtgärdas. Tidsplan och finansiering tas fram under år 2023.

Förhandlingar pågår med entreprenören. Föreningen anser att entreprenören ska stå för kostnaderna, men detta är ännu inte avgjort, varför avgiftshöjning relaterat till dessa kostnader inte kan uteslutas.

Föreningen planerar att i energibesparingssyfte under år 2023 byta ut samtliga belysnings-armaturer i fastigheten.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Tjänst
Storholmen Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
A.S Underhåll AB	Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel
Tarjas AB	Trappstädning
Plantera med Mera i Stockholm AB	Markskötsel
DB Tak & Entreprenad AB	Snöskottning, tak
Kone Hissar AB	Hisservice
Telenor Sverige AB	TV
Ellevio AB	Elnät
Fortum Markets	El
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten och sophämtning
Pre Zero	Källsortering
Folkfilter AB	Filter i lägenheter
Hörmann Svenska AB	Underhåll av garageport
TerraPrima AB	Snöskottning, mark
Stockholm Markkontor	Tomträtt
Stockholm Gatu o Fastigheter	Ledningar, dagvatten

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	2 276 445	2 076 088
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 106 539	4 175 285
Finansiella intäkter	8 542	3 726
Minskning av kortfristiga fordringar	0	18 741
Ökning av kortfristiga skulder	408 122	85 807
Mottagna depositioner	0	750
	4 523 203	4 284 309
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 146 044	3 421 483
Finansiella kostnader	504 441	362 469
Ökning av kortfristiga fordringar	3 044	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	300 750	300 000
	3 953 529	4 083 852
Likvida medel vid årets slut	2 846 119	2 276 445
Årets förändring av likvida medel	569 674	200 357

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	681	685	686	651
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	2 480	2 152	2 307	2 338
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 579	7 640	7 701	8 169
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	88	65	45	42
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	49	41	46	51
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	20	19	22	23
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	80	58	73	80
Nettoomsättning	4 193	4 088	4 070	3 888
Resultat efter finansiella poster	-727	-797	220	-60
Soliditet (%)	83	83	83	82

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 6 274 m², varav 4 918 m² utgör lägenhetsyta och 1 226 m² utgör parkering/garageyta, föreningens lokalyta är 130 m².

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	1 514 367	-165 201	-797 057	191 202 109
Avsättning till fond för yttre underhåll			122 950	-122 950		0
Extra avsättning till fond för yttre underhåll			120 918	-120 918		0
lanspåkstagande underhållsfond			-271 000	271 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-797 057	797 057	0
Årets resultat					-727 520	-727 520
Belopp vid årets utgång	100 000 000	90 650 000	1 487 235	-935 126	-727 520	190 474 589

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-935 126
Årets resultat	-727 520
	-1 662 646

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	122 950
lanspåkstagande av fond för yttre underhåll	-121 788
I ny räkning överföres	-1 663 808
	-1 662 646

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 103 679	4 087 515
Övriga rörelseintäkter	3	2 860	87 770
Summa rörelseintäkter		4 106 539	4 175 285
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 781 108	-2 176 383
Övriga externa kostnader	5	-245 711	-1 125 300
Personalkostnader	6	-119 225	-119 800
Avskrivningar	7	-1 192 116	-1 192 116
Summa rörelsekostnader		-4 338 160	-4 613 599
Rörelseresultat		-231 621	-438 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 542	3 726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 441	-362 469
Summa finansiella poster		-495 899	-358 743
Resultat efter finansiella poster		-727 520	-797 057
Resultat före skatt		-727 520	-797 057
Årets resultat		-727 520	-797 057

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	225 927 005	227 119 121
Summa materiella anläggningstillgångar		225 927 005	227 119 121
Summa anläggningstillgångar		225 927 005	227 119 121
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 913	169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	274 170	273 621
Summa kortfristiga fordringar		276 083	273 790
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 846 119	2 276 445
Summa kassa och bank		2 846 119	2 276 445
Summa omsättningstillgångar		3 122 202	2 550 235
SUMMA TILLGÅNGAR		229 049 207	229 669 356

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 650 000	190 650 000
Fond för yttre underhåll	11	1 487 235	1 514 367
Summa bundet eget kapital		192 137 235	192 164 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-935 126	-165 201
Årets resultat		-727 520	-797 057
Summa fritt eget kapital		-1 662 646	-962 258
Summa eget kapital		190 474 589	191 202 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	10 500 000	11 000 000
Övriga skulder		0	750
Summa långfristiga skulder		10 500 000	11 000 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	26 775 000	26 575 000
Leverantörsskulder		241 724	152 179
Skatteskulder		101 240	95 380
Övriga skulder		107 555	116 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	849 099	527 763
Summa kortfristiga skulder		28 074 618	27 466 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 049 207	229 669 356

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (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 uttryck i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	200 år
Laddplatser	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 349 060	3 370 200
Hyror lokaler momspliktiga	287 640	278 496
Reduktion hyror lokaler	0	-29 605
Hyror garage moms	355 157	371 778
Hyror förråd	31 197	33 240
Varmvattenintäkter	3 000	3 000
Värmeintäkter	13 884	13 884
El laddningsintäkter	7 443	1 008
Fastighetsskatt lokal	34 812	30 996
Överlåtelse/pantsättning	21 484	14 518
Öresutjämning	0	0
	4 103 677	4 087 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	2 860	120
Erhållna statliga bidrag	0	87 650
	2 860	87 770

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	89 313	113 588
Fastighetsskötsel beställning	148 056	100 014
Fastighetsskötsel material och varor	8 388	2 716
Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 106	71 981
Snöröjning/sandning	55 081	66 450
Städning entreprenad	79 890	80 455
Städning enligt beställning	24 820	7 696
Hissbesiktning	7 236	7 126
Gemensamma utrymmen	8 081	0
Serviceavtal	97 174	89 013
Reparationer	269 476	98 757
Underhåll	121 788	11 704
El	552 645	407 649
Värme	307 019	253 612
Vatten	127 755	119 032
Sophämtning renhållning	125 819	107 118
Försäkring	58 920	37 585
Tomträttsavgäld	539 775	521 240
Kabel-TV	21 358	18 057
Bredband	14 857	14 902
Fastighetsskatt	53 550	47 690
	2 781 107	2 176 385

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Tele- och datakommunikation	786	787
Revisionsarvode extern revisor	42 112	41 251
Förvaltningsarvode	63 957	61 645
Förvaltningsarvodena övriga	41 346	26 090
Administration	26 989	21 051
Konsultarvode	50 924	959 021
Bostadsrätterna	6 282	6 222
Bankkostnader	4 362	3 773
Diverse övriga kostnader	8 953	5 458
	245 711	1 125 298

Not 6 Personalkostnader

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

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
Sociala kostnader	24 025	25 200
	119 225	119 800

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 690 487	236 690 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 690 487	236 690 487
Ingående avskrivningar	-9 571 366	-8 379 250
Årets avskrivningar	-1 192 116	-1 192 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 763 482	-9 571 366
Utgående redovisat värde	225 927 005	227 119 121
Taxeringsvärden byggnader	120 000 000	88 395 000
Taxeringsvärden mark	45 355 000	40 374 000
	165 355 000	128 769 000

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 913	169
	1 913	169

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	20 064	18 792
Tomträttsavgäld	135 725	132 600
Parkeringsintäkter	111 961	114 311
Övriga förutbetalda kostnader	6 420	7 918
	274 170	273 621

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 514 367	1 278 657
Reservering enligt stadgar	122 950	122 950
Reservering enligt stämmobeslut	120 918	120 918
lanstråktagande enligt stämmobeslut	-271 000	-8 158
	1 487 235	1 514 367

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	0,950	2023-05-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank	3,740	2024-09-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank	3,450	2023-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,145	2023-03-28	5 775 000	6 075 000
			37 275 000	37 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 775 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 850 000	46 850 000
	46 850 000	46 850 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 220	29 220
Ränta	184 393	48 225
Avgifter och hyror	354 508	191 452
Övriga upplupna kostnader	187 978	165 866
	849 099	527 763

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per-Ola Cullin
Ordförande

Nora Messary
Ledamot

Anders Holmström
Ledamot

Marlene Almenius
Ledamot

Claes Örsing
Ledamot

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

Martin Rana
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."

ANDERS HOLMSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19530425xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-03-31 17:36:07 UTC



PER-OLA CULLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19790420xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2023-04-01 05:49:56 UTC



NORA MESSARY (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19870413xxxx

IP: 83.227.xxx.xxx

2023-04-01 06:16:53 UTC



MARLENE ALMENIUS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19870801xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-01 10:01:42 UTC



CLAES GÖRAN ÖRSING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19430620xxxx

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-04-03 13:31:17 UTC



Martin Jonas Rana (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19820908xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-04-03 15:16:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: SGAZQ-EGUUE-NSEBA-EZZ6L-N0XAU-P8CXL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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>