



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF VILOPARKEN

BRF Viloparken

Org.nr 769622-7177

STORHOLMEN
förvaltning

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 för BRF Viloparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 vidtas 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 2024 med 9 procent.

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 2023-11-22 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 2023-04-27

Per-Ola Cullin	Ordförande
Anders Holmström	Vice ordförande
Marlene Almenius	Kassör
Carl Bichel	Ledamot
Peter Lätt	Ledamot
Elena Eftimovska	Suppleant (från 2023-10-14)
Claes Örsing	Suppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit nio ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande styrelsemöte. Ordinarie stämma avhölls 2023-04-27 och extra stämma avhölls 2023-10-14.

Revisor

Daniel Boström Auktoriserad, Extern BL Revision AB

Valberedning

Birgitta Einarsson Sammankallande ledamot
Petter Kallström

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 fyra 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 6 248 m², varav 4 918 m² utgör lägenhetsyta och 1 330 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

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STC	130 m ²	2027-01-01

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.

Föreningen har sitt säte i Enskededalen.

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
Utbyte av samtliga belysningsarmaturer i fastigheten	2023
OVK och rengöring frånluftskanaler.	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. Reklamationen är inlämnad inom den tioåriga garantitiden. Entreprenadjurist har anlåtats och förhandlingar pågår med entreprenören.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Tjänst
Storholmen Förvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
A.S Underhåll AB	Teknisk förvaltning/fastighetskötsel
Tarjas AB	Trappstädning
Plantera med Mera i Stockholm AB	Markskötsel
Takjour AB	Snöskottning, tak
Nexima Hiss & Rulltrappor AB	Hisservice
Telenor Sverige AB	TV
Ellevio AB	Elnät
Skellefteå Kraft	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
Kiwa AB	Hissinspektion
Polygon Sverige AB	Teknisk fastighetskonsult
Aimo Park	Parkeringsadministratör
Prudentia fastighetsvård	Fläktstyrning
KTC Control AB	Fjärrvärmestyrning
Advokatfirman Pedersen AB	Juridiska tjänster
Open Universe AB	Fibernät
Opigo AB	Laddstationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året antogs nya stadgar som anpassats till nya lagar om bl.a. stämmokallelsetid och tillstånd till renoveringar. Föreningen har under året gjort en stor investering i att byta samtliga armaturer i trapphuset samt att införa nytt styrsystem, åtgärder som framöver beräknas ge föreningen en väsentlig energibesparing. Styrelsen har vidare arbetat med kostnader och kvalitet genom att byta revisor, ändra hiss-serviceavtal och skaffa ny takskottningsentreprenör. Under året tecknades även en hyresförlängning för föreningens lokal med STC.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter/kvm bostadsyta (kr)	822	681	685	686	651
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	2 694	2 480	2 152	2 307	2 338
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 518	7 579	7 640	7 701	8 169
Lån/kvm totalyta (kr)	5 893	5 941	5 989	6 037	6 403
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	56	88	65	45	42
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	59	49	41	46	51
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	25	20	19	22	23
Kapitalkostnad/kvm totalyta (kr)	205	80	58	73	80
Nettoomsättning	4 814	4 193	4 088	4 070	3 888
Resultat efter finansiella poster	-1 379	-727	-797	220	-60
Soliditet (%)	83	83	83	83	82
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	140	157	124	112	105
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	82,0	82,0	81,0	83,0	82,0
Räntekänslighet (%)	9,1	11,1	11,1	11,2	12,5
Sparande/kvm totalyta (kr)	104	93	65	225	188

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	1 487 235	-935 126	-727 520	190 474 589
Avsättning till fond för yttre underhåll			122 950	-122 950		0
lanspåkstagande underhållsfond			-121 788	121 788		0
Disposition av föregående års resultat:				-727 520	727 520	0
Årets resultat					-1 378 988	-1 378 988
Belopp vid årets utgång	100 000 000	90 650 000	1 488 397	-1 663 808	-1 378 988	189 095 601

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 663 808
Årets resultat	-1 378 988
	-3 042 796

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	122 950
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-839 852
I ny räkning överföres	-2 325 894
	-3 042 796

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 813 946	4 103 679
Övriga rörelseintäkter	3	109 465	2 860
Summa rörelseintäkter		4 923 411	4 106 539
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 437 088	-2 781 108
Övriga externa kostnader	5	-311 843	-245 711
Personalkostnader	6	-117 732	-119 225
Avskrivningar	7	-1 192 116	-1 192 116
Summa rörelsekostnader		-5 058 779	-4 338 160
Rörelseresultat		-135 368	-231 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 622	8 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 287 242	-504 441
Summa finansiella poster		-1 243 620	-495 899
Resultat efter finansiella poster		-1 378 988	-727 520
Resultat före skatt		-1 378 988	-727 520
Årets resultat		-1 378 988	-727 520

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	224 734 889	225 927 005
Summa materiella anläggningstillgångar		224 734 889	225 927 005
Summa anläggningstillgångar		224 734 889	225 927 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	9	197 313	1 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	179 286	274 170
Summa kortfristiga fordringar		377 912	276 083
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 189 537	2 846 119
Summa kassa och bank		2 189 537	2 846 119
Summa omsättningstillgångar		2 567 449	3 122 202
SUMMA TILLGÅNGAR		227 302 338	229 049 207

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 650 000	190 650 000
Fond för yttre underhåll	11	1 488 397	1 487 235
Summa bundet eget kapital		192 138 397	192 137 235
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 663 808	-935 126
Årets resultat		-1 378 988	-727 520
Summa fritt eget kapital		-3 042 796	-1 662 646
Summa eget kapital		189 095 601	190 474 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	21 000 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		21 000 000	10 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 975 000	26 775 000
Leverantörsskulder		315 190	241 724
Skatteskulder		107 100	101 240
Övriga skulder		40 459	107 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	768 988	849 099
Summa kortfristiga skulder		17 206 737	28 074 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 302 338	229 049 207

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 378 988	-727 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 192 116	1 192 116
Betald skatt		-90 239	-1 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-277 111	462 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 313	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 277	-550
Förändring av leverantörsskulder		73 466	89 546
Förändring av kortfristiga skulder		-141 347	318 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-356 582	870 424
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-300 000	-300 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 750
Årets kassaflöde		-656 582	569 674
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 846 119	2 276 445
Likvida medel vid årets slut		2 189 537	2 846 119

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 uttryck i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	200 år
Laddplatser	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 044 228	3 349 060
Hyror lokaler momspliktiga	320 268	287 640
Hyror garage	341 077	355 157
Hyror förråd	30 000	31 197
Varmvattenintäkter - Lokal	3 000	3 000
Värmeintäkter - Lokal	13 884	13 884
El laddningsintäkter	7 068	7 443
Fastighetsskatt lokal	34 812	34 812
Överlåtelse/pantsättning	19 609	21 484
	4 813 946	4 103 677

I föreningens årsavgifter ingår Värme, Vatten, Kalbel-TV och bredband. (För vägledning - SE punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	2 220	2 860
Erhållet elstöd	107 245	0
	109 465	2 860

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	87 355	89 313
Fastighetsskötsel beställning	53 877	148 056
Fastighetsskötsel material och varor	30 694	8 388
Fastighetsskötsel gård entreprenad	97 616	70 106
Snöröjning/sandning	70 404	55 081
Städning entreprenad	93 779	79 890
Städning enligt beställning	2 932	24 820
OVK	102 098	0
Hissbesiktning	7 602	7 236
Gemensamma utrymmen	8 336	8 081
Serviceavtal	102 262	97 174
Skadebesiktning	13 392	0
Reparationer	208 416	269 476
Underhåll	839 852	121 788
El	350 251	552 645
Värme	368 601	307 019
Vatten	158 022	127 755
Sophämtning renhållning	137 046	125 819
Försäkring	67 497	58 920
Tomträttsavgäld	552 350	539 775
Kabel-TV	0	21 358
Bredband	31 158	14 857
Fastighetsskatt	53 550	53 550
	3 437 090	2 781 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 937	786
Revisionsarvode extern revisor	47 836	42 112
Föreningskostnader	2 325	0
Förvaltningsarvode	67 295	63 957
Förvaltningsarvoden övriga	30 311	41 346
Administration	22 470	26 989
Konsultarvode	119 710	50 924
Bostadsrätterna	6 420	6 282
Bankkostnader	5 138	4 362
Diverse övriga kostnader	2 400	8 953
	311 842	245 711

Not 6 Personalkostnader

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

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	96 600	95 200
Sociala kostnader	21 132	24 025
	117 732	119 225

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 690 487	236 690 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 690 487	236 690 487
Ingående avskrivningar	-10 763 482	-9 571 366
Årets avskrivningar	-1 192 116	-1 192 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 955 598	-10 763 482
Utgående redovisat värde	224 734 889	225 927 005
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

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	92 152	1 913
Fordringar hos leverantör	105 161	0
	197 313	1 913

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	23 717	20 064
Tomträttsavgäld	138 875	135 725
Parkeringsintäkter	0	111 961
Övriga förutbetalda kostnader	6 420	6 420
Arvode förvaltning	10 275	0
	179 287	274 170

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 487 235	1 514 367
Reservering enligt stadgar	122 950	122 950
Reservering enligt stämmobeslut	0	120 918
Ianstråktagande enligt stämmobeslut	-121 788	-271 000
	1 488 397	1 487 235

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	3,79	2026-05-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank	3,74	2024-09-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank	4,49	2025-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	4,53	2024-03-28	5 475 000	5 775 000
			36 975 000	37 275 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 975 000	26 775 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 475 000 kr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld tillsammans med planenlig amortering. Planenlig amortering för 2024 uppgår till 300 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 850 000	46 850 000
	46 850 000	46 850 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	29 220	29 220
Ränta	112 746	184 393
Avgifter och hyror	358 140	354 508
Övriga upplupna kostnader	175 883	187 978
	768 989	849 099

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

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."

PER-OLA CULLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 68775cf05d489a[...]311329cecf8e

IP: 193.188.xxx.xxx

2024-04-19 19:09:07 UTC



PETER LÄTT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bff7c83380598d[...]Ja0765890fc79f

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-22 16:00:40 UTC



CARL BICHEL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cd8f87fe03e7c0[...]fbbc9003a25d9

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-23 21:59:20 UTC



MARLENE MARIA ALMENIUS (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d0691b08b1c9c9[...]53ef17e79a926

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-24 19:38:06 UTC



ANDERS HOLMSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d76dd246650c5e[...]05a2433d25f54

IP: 212.214.xxx.xxx

2024-04-25 13:18:15 UTC



Lars Daniel Andreas Boström (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: cacd8c3ff1e9bb[...]71b57cbbaff3f

IP: 185.45.xxx.xxx

2024-04-26 12:16:22 UTC



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>