



**BRF-VILOPARKEN**

ETABL. 2012

# Årsredovisning

för bostadsrättsföreningen

## Viloparken

Org.nr 769622-7177

### År 2019





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Viloparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera 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 bör 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 likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-01-01 och 2046-12-31.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgiften höjdes inför 2020 och förväntas bli oförändrad under året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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

Claes Örsing	Ordförande
Klas Harlin	Vice ordförande
Anders Holmström	Sekreterare
Birgitta Einarsson	Ledamot
Oskar Holmström	Ledamot
Dick Lundin	Suppleant
Nora Messary	Suppleant

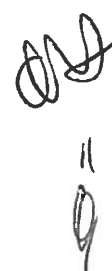
Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Martin Rana

Auktoriserad Extern

Parameter Revision AB



### Valberedning

Johanna Gréen  
Johan Törlén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värdinnan 1	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkrings AB.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmepumpar med stöd av fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

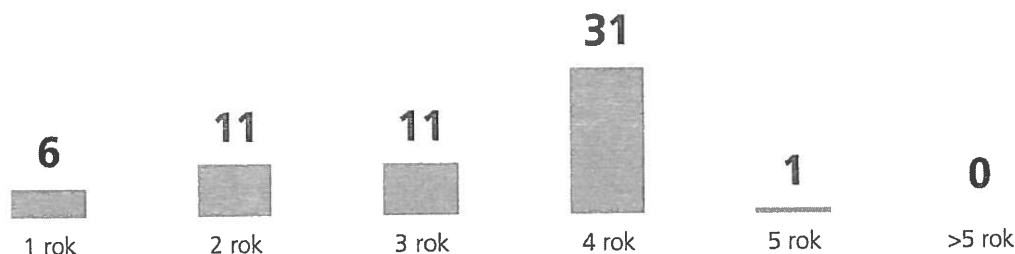
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 248 m<sup>2</sup>, varav 4 918 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 330 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Puls&Träning	130 m <sup>2</sup>	2021-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen äger ett garage om 1200 kvm under fastighetens innergård fördelat över 3 motorcykelplatser, 50 bilplatser och i markplan 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr ut samtliga platser till Q-Park som ansvarar för uthyrningen till dels föreningens medlemmar dels externa.

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av värmepump	2019	Ersatte maskindelen med ny
Planerat underhåll	År	
Stamspolning	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Sbc	Ekonomisk förvaltning
A.S. Underhåll AB	Fastighetsskötsel
Tarjas AB	Trappstädning
Plantera med Mera I Stockholm	Markskötsel
DB Tak & Entreprenad AB	Takskottning
Kone Hissar AB	Hiss service
Telenor Sverige AB	Kabel-TV/Fiber
Ellevio AB	El
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Stockholm Vatten AB	Vatten
Trafikkontoret	Sophämtning
SUEZ Recycling AB	Källsortering
Sbc	Lägenhetsförteckning
Folkfilter AB	Filter i lägenheter
Hörmann Svenska AB	Garageport
TerraPrima	Snöskottning
Stockholm Markkontor	Tomträtt
Stockholm Gat u Fastigheter	Ledningar, dagvatten
Inspecta	Hissinspektion

### Föreningens ekonomi

I samband med budgetarbetet för 2020 konstaterade styrelsen att en avgiftshöjning var nödvändig för att uppnå en budget i balans. Styrelsen beslutade därför att höja årsavgiften med 5,26% från och med den 1 januari 2020. Beslutet innebar att årsavgiften återställdes till den nivå som ursprungligen gällde i den ekonomiska planen. En budget innehåller alltid ett antal osäkra poster såsom taxehöjningar, räntor, vinterförhållanden, mm. Föreningen skall bl. a omsätta två lån under 2020, ett i maj och ett i december och de kommande räntevillkoren är okända vid budgettillfället. Styrelsen kan dock konstatera att föreningens likviditet är god och möjligheten till ytterligare extraamortering kommer att prövas.

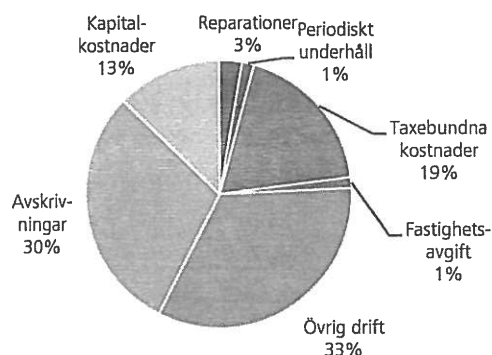
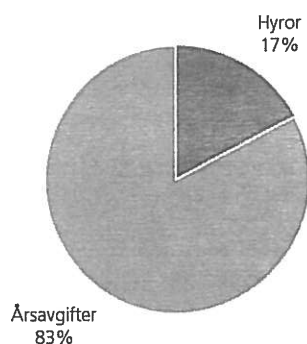
Under hösten har föreningens tomträttsavtal med Stockholms stad omförhandlats, då den första tioårsperioden löper ut under första kvartalet 2021. Den nya tomträttsavgälden blir 580 500 kr per år mot tidigare 496 944 kr. Den nya avgälden träder i kraft den 1 april 2021 med en avtrappad rabatt de fyra första åren.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5,26 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 210 974</b>	<b>2 239 334</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 891 480	3 896 806
Finansiella intäkter	4 163	4 464
Minskning kortfristiga fordringar	0	28 133
Ökning av kortfristiga skulder	20 091	0
	<b>3 915 735</b>	<b>3 929 402</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 270 954	2 119 951
Finansiella kostnader	501 849	521 660
Ökning av kortfristiga fordringar	2 416	0
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 151
	<b>4 075 219</b>	<b>2 957 762</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 051 489</b>	<b>3 210 974</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-159 484</b>	<b>971 639</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna  
Kassa och Bank.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*Handwritten signature and initials*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under senhösten 2018 havererade en av föreningens värmepumpar. Styrelsen beslutade att reparera pumpen, vilket gjordes under våren. Kostnaden uppgick till netto 57 989 kr då vårt Försäkringsbolag betalade ut ersättning med 59 473 kr.

I samband med snöröjning vintersäsongen 2018/2019 skadades föreningens järnstaket på gården. Krav har framställts till Stockholms stad. Tyvärr har det dock inte gått att fastställa vem som varit ansvarig. Staden har avvisat alla krav. Föreningen har därför drabbats av en reparationskostnad på 52 900 kr.

Under april genomfördes en, av styrelsen beställd, besiktning av föreningen lekplats av utomstående konsult. Besiktningen medförde några mindre påpekanden, bl. a ribbavstånd i vissa delar av pergolan. Påpekandena har åtgärdats. Under året har också en renovering av gräsmattan påbörjats.

I oktober månad genomförde styrelsen med hjälp av en enskild medlem en enkätundersökning om intresset för laddstolpar i föreningens garage. Av föreningens 60 hushåll besvarade 26 enkäten. Av dessa angav 14 ett mycket eller ganska stort intresse för laddstolpar till elbilar. Vi har haft ett rådgivningsmöte med Stockholm Exergi angående solceller, elbilsladdning och smart elstyrning. Det indikativa pridförslag som vi fick var runt 1 miljon kr för solceller som skulle ge 34% av vårt årliga elbehov och för elbilsladdning en kostnad på ca 350 tkr (174 tkr med bidrag) för 14 stycken duoladdare som ger 28 stycken ladduttag. Styrelsen kommer att undersöka tekniska och ekonomiska förutsättningar för en installation och därefter ta beslut om hur vi skall gå vidare med frågan.

Vissa garantiarbeten kvarstår fortfarande för Järntorget att åtgärda bl. a garageväggen och vissa målningsarbeten. Styrelsen för löpande samtal med Järntorget och vi har som målsättning att garantiarbetena skall kunna avslutas under första halvåret 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	651	651	651	660
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	229	222	222	208
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 169	8 433	8 494	8 860
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	37	37	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	46	35	34
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	23	13	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	83	85	104
Soliditet (%)	82	82	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-60	77	209	184
Nettoomsättning (tkr)	3 888	3 896	3 899	3 895

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 918 m<sup>2</sup> bostäder och 1 330 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	100 000 000	0	0	100 000 000
Upplåtelseavgifter	90 650 000	0	0	90 650 000
Fond för yttre underhåll	1 092 286	122 950	120 918	848 418
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>191 742 286</b>	<b>122 950</b>	<b>120 918</b>	<b>191 498 418</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	97 278	-122 950	-44 010	264 238
Årets resultat	-59 910	-59 910	-76 908	76 908
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>37 368</b>	<b>-182 860</b>	<b>-120 918</b>	<b>341 146</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>191 779 654</b>	<b>-59 910</b>	<b>0</b>	<b>191 839 564</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-59 910
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	220 228
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 950
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>37 368</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-120 918
av fond för yttre underhåll ianspråkats	57 497
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-26 053</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

ASA  
" 4



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 888 313	3 896 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 167	540
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 891 480</b>	<b>3 896 806</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 014 397	-1 881 437
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 089	-125 285
Personalkostnader	Not 6	-117 468	-113 229
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 182 750	-1 182 750
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 453 704</b>	<b>-3 302 701</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>437 776</b>	<b>594 104</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 163	4 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 849	-521 660
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-497 686</b>	<b>-517 196</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-59 910</b>	<b>76 908</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-59 910</b>	<b>76 908</b>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	229 353 500	230 536 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>229 353 500</b>	<b>230 536 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>229 353 500</b>	<b>230 536 250</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 723	4 023
Övriga fordringar Not 9	43 405	45 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	230 136	225 539
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>277 264</b>	<b>274 848</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 051 489	3 210 974
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 051 489</b>	<b>3 210 974</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 328 753</b>	<b>3 485 822</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>232 682 253</b>	<b>234 022 072</b>

*ans*  
*li*

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 650 000	190 650 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 092 286	848 418
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>191 742 286</b>	<b>191 498 418</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		97 278	264 238
Årets resultat		-59 910	76 908
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 368</b>	<b>341 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>191 779 654</b>	<b>191 839 564</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 875 000	41 175 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 875 000</b>	<b>41 175 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		135 853	137 363
Skatteskulder		90 920	86 460
Övriga skulder		40 296	30 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	460 531	453 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 027 599</b>	<b>1 007 508</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>232 682 253</b>	<b>234 022 072</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar 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 uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 201 491	3 201 491
Hyror lokaler momspliktiga	304 329	295 363
Hyror garage moms	334 747	346 579
Hyror förråd	31 080	31 080
Varmvattenintäkter	3 000	3 000
Värmeintäkter	13 667	13 363
Överlåtelse/pantsättning	0	5 383
Öresutjämning	-1	7
	<b>3 888 313</b>	<b>3 896 266</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3 167	540
	<b>3 167</b>	<b>540</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 533	87 390
	Fastighetsskötsel beställning	14 669	5 518
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 586	52 254
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 844	19 655
	Snöröjning/sandning	39 641	116 832
	Städning entreprenad	83 726	80 740
	Städning enligt beställning	4 750	8 426
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 025	0
	Hissbesiktning	9 414	6 534
	Gemensamma utrymmen	20 088	0
	Garage	188	0
	Gård	10 234	810
	Serviceavtal	69 161	47 275
	Förbrukningsmateriel	39 647	44 301
	Teleport/hissanläggning	13 650	13 650
		<b>480 156</b>	<b>483 384</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 726	0
	Lokaler	1 598	0
	Gemensamma utrymmen	52 678	0
	Sophantering/återvinning	0	4 750
	Entré/trapphus	5 154	2 120
	Lås	7 759	5 703
	Värmeanläggning/undercentral	5 110	4 780
	Ventilation	0	1 435
	Elinstallationer	0	2 875
	Fasad	2 990	0
	Garage/parkering	27 452	18 609
	Skador/klotter/skadegörelse	5 900	5 078
		<b>114 367</b>	<b>45 350</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	57 497	0
		<b>57 497</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	261 460	229 058
	Värme	318 748	284 880
	Vatten	79 076	141 644
	Sophämtning/rehållning	82 686	83 811
		<b>741 970</b>	<b>739 393</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 172	38 947
	Tomträttsavgäld	496 944	496 944
	Kabel-TV	19 709	19 734
	Bredband	14 893	14 454
		<b>572 717</b>	<b>570 079</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 690</b>	<b>43 230</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 014 397</b>	<b>1 881 437</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	501	475
	Revisionsarvode extern revisor	22 842	21 435
	Föreningskostnader	2 705	3 916
	Styrelseomkostnader	141	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 241	1 519
	Förvaltningsarvode	77 299	71 698
	Förvaltningsarvoden övriga	13 204	13 553
	Administration	5 923	6 669
	Konsultarvode	9 094	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 020
		<b>139 089</b>	<b>125 285</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	94 400	89 580
	Sociala kostnader	23 068	23 649
		<b>117 468</b>	<b>113 229</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 182 750	1 182 750
		<b>1 182 750</b>	<b>1 182 750</b>

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten mark]*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	236 550 000	236 550 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>236 550 000</b>	<b>236 550 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 013 750	-4 831 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 750	-1 182 750
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 196 500</b>	<b>-6 013 750</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>229 353 500</b>	<b>230 536 250</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	88 395 000	78 105 000
	Taxeringsvärde mark	40 374 000	29 218 000
		<b>128 769 000</b>	<b>107 323 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	124 000 000	103 000 000
	Lokaler	4 769 000	4 323 000
		<b>128 769 000</b>	<b>107 323 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	43 405	43 405
	Fordringar	0	1 881
		<b>43 405</b>	<b>45 286</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Tomträttsavgäld	124 236	124 236
	Parkeringsintäkter	105 900	101 303
		<b>230 136</b>	<b>225 539</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	848 418	626 950
	Reservering enligt stadgar	122 950	122 950
	Reservering enligt stämmobeslut	120 918	120 918
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-22 400
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 092 286</b>	<b>848 418</b>

**Not  
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Swedbank	1,290 %	12 000 000	12 000 000	2020-05-25
Swedbank	0,890 %	10 500 000	11 500 000	2022-05-25
Swedbank	1,420 %	10 000 000	10 000 000	2021-10-25
Swedbank	1,290 %	7 675 000	7 975 000	2020-12-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 175 000</b>	<b>41 475 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		<b>39 875 000</b>	<b>41 175 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 675 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	46 850 000	46 850 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	93 000	89 600
Sociala avgifter	29 220	28 152
Ränta	40 833	43 518
Avgifter och hyror	297 478	292 410
	<b>460 531</b>	<b>453 680</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat. Styrelsen fortsätter med fördjupad undersökning av kostnader och tekniska förutsättningar för laddplatser i garaget som elförsörjning, brandsäkerhet, hur kan laddstolpar fästas, hur kan investeringskostnaden fördelas, betalningsmodell vid drift ecc.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 24/3 2020



Claes Örsing  
Ordförande



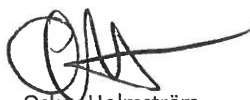
Klas Harlin  
Vice ordförande



Anders Holmström  
Sekreterare



Birgitta Einarsson  
Ledamot



Oskar Holmström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/4 - 2020



Martin Rana  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Viloparken  
Org.nr. 769622-7177

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viloparken för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Viloparken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/4-2020

  
Martin Rana

Autoriserad revisor

