

Brf Villa Kilen

Org.nr: 769603-9754

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	14



 **Delagott**
FÖRVALTNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Villa Kilen, organisationsnummer 769603-9754, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1999

Ekonomisk plan registrerades år 1999

Föreningens stadgar registrerades år 2001

Föreningen förvärvade fastigheten år 1999

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad via Folksam

Bostadsrättstillägg via Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-10-07.

På stämman deltog 9 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om avgiftshöjning och val av teknisk & ekonomisk förvaltare.

Styrelse

Ordförande	Sara Wågman
Ledamot	Jennifer Ehrenström
Ledamot	Elisabet Häggström Nordin
Ledamot	Ebrima Sambou
Ledamot	Ameer Issa
Ledamot	Linda Hurtig
Ledamot	Emma Pajander

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Revisor

Intern Kent Nordin

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SOLNA KILEN 2

Föreningens adresser:

Stenhuggarvägen 2, 16959, Solna.

Nybyggnadsår: 1931

Värdeår: 1999

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	132
2 rok	3	182
3 rok	1	101
Summa	7	415

Totalt antal bostadslägenheter: 7

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	1	110

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 525

Garage och P-platser

	Antal platser
	3

Förvaltning

Avtal

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-25

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte med nya vatten-och avloppsstammar	1999	
Ny installation av el i hela huset	2001	
Dränering framsida 2007	2007	
Nytt tak	2008	
Installation av fjärrvärme	2010	
Nya maskiner till tvättstugan	2011	
Lagning av avloppsrör i källaren	2014	
Byte av dörr till lokal	2014	
Förbättrad ventilation via nya kanaler, till-och frånluftsventiler	2015	
Ny isolering och ventilation på vind	2015	
Godkänd OVK	2015	
Lagning av takkupa	2015	
Installation av ny gasledning in till huset	2015	
Ytterligare ventilation till lokal	2016	
Målning av staket	2016	
Underhåll av trädgård, plantering av nya träd och buskar	2016	
Besiktning av hus	2017	
Stamspolning	2017	
Underhåll av invändig trätrappa	2017	
Beskärning av träd	2017	
Relining av huvudstammar	2018	
Byte till treglasfönster	2020	
Uppdaterade frånluftsventiler i lokal och enstaka lägenheter	2022	
Renovering delar av tak	2022	
Ny isolering delar av tak	2022	
Inköp energisnål torktumlare	2022	
Teknisk besiktning av fastighet med 50-årig UH-plan	2023	
Beslut om teknisk & ekonomisk förvaltare	2023	
Renovering, delar av tak	2023	
Slamspolning av liggande stammar	2023	
Skötsel och beskärning av syrenträd	2023	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 beslutade styrelsen att upphandla ekonomisk och teknisk förvaltning med Delagott. Det gjordes en teknisk besiktning och det togs fram en 50 års underhållsplan. Det skedde även en avgiftshöjning med 15% fr.om. november för att möta underhållsbehov samt generellt ökade kostnader. Föreningen fortsatte den dubbla amorteringen av lån.

Medlemsinformation

9 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att
2 överlåtelser bostadsrätter har överlåtits.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

7 bostadsrätter

10 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	450	431	404	403
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 38	- 379	22	72
Soliditet ¹ , %	24	24	30	29
Räntekänslighet, %	13	14		
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	68		
Skuld/kvm totalyta	7 800	7 937		
Energikostnad/kvm totalyta	149	173		
Sparande/kvm totalyta	235	172		
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	732	711		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 867	10 041		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 72 000 kronor.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 015 007	79 656	- 347 198	- 378 977	1 368 488
Resultatdisposition enligt stämman:					
Balanseras i ny räkning			-378 977	378 977	0
Årets resultat				-37 806	-37 806
Belopp vid årets utgång	2 015 007	79 656	- 726 175	- 37 806	1 330 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 726 174
Årets resultat	- 37 806
Totalt	- 763 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 763 980
Totalt	- 763 980

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	450 225	430 992
Övriga rörelseintäkter	3	2 137	0
Summa Rörelseintäkter		452 362	430 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-245 684	-570 581
Administration och förvaltning	5	-18 656	-54 606
Avskrivningar		-129 226	-129 226
Summa Rörelsekostnader		-393 566	-754 413
RÖELSERESULTAT		58 796	-323 421
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 602	-55 556
Summa Finansiella poster		-96 602	-55 556
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 806	-378 977
RESULTAT FÖRE SKATT		-37 806	-378 977
ÅRETS RESULTAT		-37 806	-378 977

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 298 107	5 422 713
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	27 275	31 895
Summa materiella anläggningstillgångar		5 325 382	5 454 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 325 382	5 454 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	504
Övriga fordringar		2 120	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 705	12 079
Summa kortfristiga fordringar		12 825	12 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		199 997	198 922
Summa kassa och bank		199 997	198 922
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		212 822	211 572
SUMMA TILLGÅNGAR		5 538 204	5 666 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 015 007	2 015 007
Fond för yttre underhåll		79 656	79 656
Summa bundet eget kapital		2 094 663	2 094 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-726 174	-347 198
Årets resultat		-37 806	-378 977
Summa fritt eget kapital		-763 980	-726 175
SUMMA EGET KAPITAL		1 330 683	1 368 488
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	3 028 000	4 095 000
Övriga skulder		10 300	10 300
Summa långfristiga skulder		3 038 300	4 105 300
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 038 300	4 105 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	1 067 000	72 000
Leverantörsskulder		0	1 661
Skatteskulder		35 416	33 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 805	85 035
Summa kortfristiga skulder		1 169 221	192 392
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 169 221	192 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 538 204	5 666 180

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	58 796	-323 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 226	129 226
Summa	188 022	-194 195
Erlagd ränta	-96 602	-55 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 420	-249 751
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-175	9 280
Minskning av rörelseskulder	-18 170	191 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 075	-48 757
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investering	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 000	-72 000
Årets kassaflöde	1 075	-120 757
Likvida medel vid årets början	198 922	
Likvida medel vid årets slut	199 997	198 922

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader		1,0
Byggnadsinventarier		7,5
Maskiner och övriga inventarier		5,0
Skorstensrenovering med garanti		7,5
Fasadrenovering av skorsten		8,25
Ventilationsrenovering		4,0
Fönsterbyte		10,0

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	303 876	295 083
Hysesintäkter lokaler	138 348	128 709
Hysesintäkter p-platser	8 000	7 200
Totalt nettoomsättning	450 224	430 992

I årsavgiften ingår....

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	2 137	0
Totalt övriga rörelseintäkter	2 137	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	41 529	15 812
Uppvärmning	30 671	64 916
Vatten och avlopp	5 999	9 906
Sophämtning	9 993	10 380
Trädgårdsskötsel	4 340	0
Bredband/kabel-TV	30 440	84 860
Fastighetsförsäkring	30 720	27 318
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 953	17 463
Reparationer	41 929	0
Underhåll	32 110	0
Reparation och underhåll	0	339 926
Totalt operativ drift och underhåll	245 684	570 581

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 730
Arvode ekonomisk förvaltning	-1 172	10 547
Revisionsarvode	8 500	0
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	10 300
Konsultarvode	0	12 407
Bankkostnader	1 350	1 251
Övriga kostnader	7 208	17 371
Totalt administration och förvaltning	18 656	54 606

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 904 269	6 904 269
Utgående anskaffningsvärden	6 904 269	6 904 269
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 481 557	- 1 356 951
Årets avskrivningar	- 124 606	- 124 606
Utgående avskrivningar	-1 606 163	-1 481 557
Utgående redovisat värde	5 298 106	5 422 712

Not 7. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	264 107	264 107
Utgående anskaffningsvärden	264 107	264 107
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 232 212	- 227 592
Årets avskrivningar	- 4 620	- 4 620
Utgående avskrivningar	-236 832	-232 212
Utgående redovisat värde	27 275	31 895

Not 8. Skulder till kreditinstitut

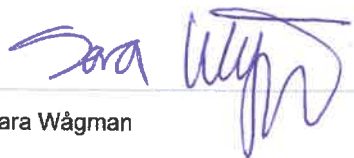
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Swedbank	2025-02-25	1,250 %	1 550 000	1 550 000
Swedbank	2026-08-25	1,250 %	1 550 000	1 550 000
Swedbank	2024-03-28	5,110 %	795 000	867 000
Swedbank	2024-02-28	5,127 %	200 000	200 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 095 000	4 167 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 067 000	-72 000
			3 028 000	4 095 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 150 000	4 150 000
Summa:	4 150 000	4 150 000

Underskrifter

Solna den 29 / 05 /2024



Sara Wågman



Jennifer Ehrenström



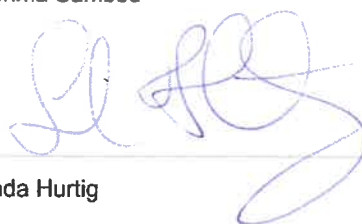
Elisabet Häggström Nordin



Ebrima Sambou



Ameer Issa

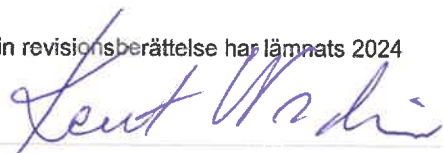


Linda Hurtig



Emma Pajander

Min revisionsberättelse har lämnats 2024



Kent Nordin
Intern revisor