

Brf Vilunda Allé
Org nr 769614-8621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vilunda Allé i Upplandsväsby (769614-8621) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Vilunda 12:2 som byggdes år 2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 mars 2008.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Första läsningen av antagnade av nya stadgar för föreningen gjordes på årsstämman 2018. Andra läsningen görs på årsstämman 2019 för att sedan registreras hos Bolagsverket.

Styrelsens sammansättning:

Stellan Söderman	Ordförande
Angela Valenti	Sekreterare
Inger Hultgren	Ledamot
Arne Rundlöf	Ledamot
Christer Krokbäck	Ledamot
Stefan Hultgren	Suppleant

Firmatecknare är Inger Hultgren och Stellan Söderman.
Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt Borevsion AB .
I valberedningen ingår, Monika Andersson sammankallande/ordförande och Patrik Ström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Upplands Boservice AB
HSB Norra Stor-Stockholm
Lassila & Tikanoja Service AB
Otis AB
Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB)
Svenska Besiktningar
Lövhagen Mark & Trädgård
E:on
Fortum Värme
Ownit Bredband AB
TryggHansa

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltare
Lokalvård
Hisservice
Hissbesiktning
Ventilationskontroll
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
Elavtal, el och nät
Fjärrvärme
Tv
Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 519 363 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 717 691 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 109 501 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 356 826 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 109 501 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

Byte av ledlampor i befintliga armaturer. I juni gjordes detta inomhus och i december bytte vi även utomhus. Arbetet utfördes av Miljöhuset.

Under 2019 kommer vi att fortsätta hålla oss till underhållsplanen.

Byte dörrstyrning	18 618 kr
Byte ledlampor	<u>90 883 kr</u>
Totalt	109 501 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 13 november 2017 (i samband med att Sustend upprättade underhållsplanen).

Föreningen har under året amorterat 2 235 000 kr.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2018. Årsavgifterna höjdes med 1,5 % från 1 januari 2019.

Under 2019 kommer vi att anlita det lokala fastighetsförvaltarna Renew. De tar över teknisk förvaltning från och med 1 april 2019, ekonomisk förvaltning från 1 juni 2019 och lokalvård från 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 687 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81 (80).

Under året har 5 (10) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheten Vilunda 12:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 57 214 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 260 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 4341 kvm

2 rok 13 st

3 rok 33 st

4 rok 13 st

Summa bostadslägenheter

59 st

Garage

6 st

Carport

8 st

P-platser

34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	687	687	677	677
Låneskuld kr/kvm	5 851	6 366	6 550	6 781
Likvida medel	1 469	2 424	1 842	1 535
Kassalikviditet i % ny uträkning 2018*	6,0%	180,0	263,4	97,8
Soliditet i %	77,6%	76,5	75,4	74,7
Överskott för underhåll kr/kvm	332	330	334	350
Nettoomsättning	3 337	3 344	3 297	3 295
Resultat efter finansiella poster	519	604	431	704
Årets resultat	519	604	431	704
Eget kapital	90 404	89 885	89 280	88 850
varav underhållsfond	1 357	873	932	794
Utfört underhåll	110	16	208	7

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

**Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån nytt från 2018. Innan 2018 har inte lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisats som kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 330 000	-	873 201	2 077 689	606 264	89 887 154
Avsättning till fond för yttre underhåll			500 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-16 375			
Balanseras i ny räkning				120 639	-606 264	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-				
Årets resultat					<u>519 363</u>	<u>519 363</u>
Belopp vid årets utgång	86 330 000	0	1 356 826	2 198 328	519 363	90 404 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 198 328
Årets resultat	<u>519 363</u>
Att disponera	2 717 691
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-109 501
Balanserat resultat	<u>2 327 192</u>
Summa	2 717 691

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 337 445	3 344 324
Övriga rörelseintäkter	3	6 616	0
Summa rörelseintäkter		3 344 061	3 344 324
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 743 702	-1 679 450
Övriga externa kostnader	5	-22 514	-15 347
Personalkostnader och arvoden	6	-124 876	-124 643
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 917	-808 917
Summa rörelsekostnader		-2 700 009	-2 628 357
Rörelseresultat		644 052	715 967
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		534	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 223	-111 835
Summa finansiella poster		-124 689	-111 703
Resultat efter finansiella poster		519 363	604 264
Resultat före skatt		519 363	604 264
Årets resultat		519 363	604 264

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	114 893 504	115 702 421
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>114 893 504</u>	<u>115 702 421</u>
Summa anläggningstillgångar		114 893 504	115 702 421
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 160	1
Övriga fordringar	9	704 165	904 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 371	82 149
Summa kortfristiga fordringar		<u>804 696</u>	<u>986 724</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	768 114	1 522 906
Summa kassa och bank		<u>768 114</u>	<u>1 522 906</u>
Summa omsättningstillgångar		1 572 810	2 509 630
SUMMA TILLGÅNGAR		116 466 314	118 212 051

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		1 356 826	873 201
Summa bundet eget kapital		87 686 826	87 203 201
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 198 328	2 077 689
Årets resultat		519 363	604 264
Summa fritt eget kapital		2 717 691	2 681 953
Summa eget kapital		90 404 517	89 885 154
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	26 935 000
Summa långfristiga skulder		0	26 935 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 400 000	700 000
Leverantörsskulder		185 360	186 474
Skatteskulder		84 896	84 449
Övriga skulder	13	4 989	54 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	386 552	366 031
Summa kortfristiga skulder		26 061 797	1 391 897
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 116 466 314	 118 212 051

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 109 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 25 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 983 296	2 983 296
Hysesintäkter garage	36 675	41 400
Hysesintäkter p-platser	159 400	159 900
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	141 400	141 600
Överlåtelseavgift	6 828	11 200
Pantförskrivningsavgift	9 471	6 247
Övriga intäkter	375	681
Summa nettoomsättning	<u>3 337 445</u>	<u>3 344 324</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringsersättning	6 616	0
Summa övriga rörelseintäkter	6 616	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	71 526	56 575
Serviceavtal	67 702	63 950
Entreprenadstäd	74 953	102 481
Besiktningkostnader	5 625	5 469
Snörenhållning	79 692	59 053
Förbrukningsmaterial	4 599	8 743
Reparationer	181 385	152 883
Elavgifter	87 664	96 143
Uppvärmning	529 464	507 845
Vatten och avlopp	123 956	169 919
Sophämtning	90 861	54 764
Fastighetsförsäkringar	66 093	63 141
Kabel-TV, bredband m.m	141 086	151 296
Fastighetskatt/fastighetsavgift	41 546	42 903
Administrativ förvaltning enligt avtal	61 735	60 246
Övriga externa tjänster, drift	0	63 250
Studie- och fritidsverksamhet	3 890	2 764
Övriga driftskostnader	2 424	1 650
Summa driftkostnader	1 634 201	1 663 075
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	16 375
Planerat underhåll hissar	18 618	0
Planerat underhåll övrig utrustning	90 883	0
Summa underhållskostnader	109 501	16 375
Summa fastighets- och driftkostnader	1 743 702	1 679 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 294	0
Kontorsmaterial och liknande	238	0
Telefon och porto	700	210
Konsultarvoden	1 688	1 754
Revisionsarvode extern revisor	13 594	13 383
Summa övriga externa kostnader	<u>22 514</u>	<u>15 347</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 643	24 643
Övriga personalkostnader	233	0
Summa personalkostnader och arvoden	<u>124 876</u>	<u>124 643</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	253	119
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	281	0
Ränteintäkter från skattekonto	0	13
Räntekostnader	-125 223	-111 835
Summa finansiella poster	<u>-124 689</u>	<u>-111 703</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 962 579	-4 153 662
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
Bokförda värden byggnader	<u>91 298 504</u>	<u>92 107 421</u>
Mark	23 595 000	23 595 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>114 893 504</u>	<u>115 702 421</u>
Taxeringsvärde byggnad	45 260 000	45 260 000
Taxeringsvärde mark	11 954 000	11 954 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	842 134
I avräkning med HSB Uppsala	700 624	58 912
Skattekonto	3 541	3 528
Summa övriga fordringar	<u>704 165</u>	<u>904 574</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	41 469	36 472
Kabel-TV avgifter m.m.	30 158	30 158
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	26 744	15 519
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>98 371</u>	<u>82 149</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Bank	768 114	1 522 906
Summa kassa och bank	768 114	1 522 906

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 400 000	27 635 000
Summa långfristiga skulder	25 400 000	27 635 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	34 435 000	34 435 000
Summa ställda säkerheter	34 435 000	34 435 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2018-12-31</u>
Swedbank	0,487	2019-02-28	2 100 000
Swedbank	0,487	2019-02-28	7 100 000
Swedbank	0,487	2019-02-28	8 100 000
Swedbank	0,487	2019-02-28	8 100 000
Summa			25 400 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-0
Avgår lån för omförhandling 2019			-25 400 000
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 25 400 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	30 000
Avräkning sociala avgifter	0	24 643
Övriga kortfristiga skulder	4 989	300
Summa övriga skulder	4 989	54 943

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Reparationskostnader	4 496	0
Kostnader för förvaltningsavtal	6 025	0
Arvode revision	13 515	13 171
Elavgifter	11 782	11 327
Uppvärmningskostnader	70 394	79 351
Sophämningskostnader	665	971
Förutbetalda hyror och avgifter	268 336	254 421
Upplupna räntekostnader	11 339	6 790
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	386 552	366 031

Upplands Väsby _____ - ____ - ____

Stellan Söderman

Angela Valenti

Inger Hultgren

Arne Rundlöf

Christer Krokback

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB