

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Vilunda Allé**

769614-8621

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilunda Allé, 769614-8621, med säte i , får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 1 Juli 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### *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 Borevision AB.  
I valberedningen ingår Monika Andersson sammankallande/ordförande

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Renew ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Renew Service AB	Teknisk förvaltare
Lassila & Tikanoja Service AB	Lokalvård
Otis AB	Hisservice
Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB)	Hissbesiktning
Svenska Besiktningar	Ventilationskontroll
Lövhamnen Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
E.on	Elavtal, el och nät
Fortum värme	Fjärrvärme
Ownit Bredband AB	TV
Brandkontoret	Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 283 127kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 610 319 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 244 090 kr.

### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 747 325 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 244 090 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

Besiktning av tak säkerhet	24 375
Borttagning av lekplats	23 955
Målning av sockel	60 000
Målning av undersida balkonger framsida	13 625
Klotterskydd av sockel	9 269
Rivning av staket	31 953
Montage stängsel del 1	47 438
Montage stängsel del 2	26 625
Sug av dagvattenbrunnar	6 850
<b>Totalt</b>	<b>244 090</b>

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % 1 januari 2019. Styrelsen föreslår samma höjning 1 januari 2021.

Föreningen har amorterat 1 000 000 under 2019.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 698 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 83 (81).  
Under året har 5 (5) bostadsrätter överlåtits.  
*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Vilunda 12:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 68 699 000 k r, varav byggnadsvärdet är 53 269 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:  
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 4341 kvm

2 rok 14 st  
3 rok 32 st  
4 rok 13 st

#### **Totalt 59 st bostadslägenheter**

Garage 6 st  
Carport 8 st  
P-platser 34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.

## 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 försäkring.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	698	687	687	677
Låneskuld kr/kvm	5 621	5 851	6 366	6 550
Likvida medel	1 448	1 469	2 424	1 842
Kassalikviditet i % ny uträkning 2018*	274,0	6,0%	180,0	263,4
Soliditet i %	78	78	77	75
Överskott för underhåll kr/kvm	308	332	330	334
Nettoomsättning	3 375	3 337	3 344	3 297
Resultat efter finansiella poster	283	519	604	431
Årets resultat	245	519	604	431
Eget kapital	90 649	90 404	89 885	89 280
varav underhållsfond	1 747	1 357	873	932
Utfört underhåll	244	110	16	208

### 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 Renew ekonomi 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 insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>86 330 000</b>	-	<b>1 356 826</b>	<b>2 198 328</b>	<b>519 363</b>	<b>90 404 517</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			500 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-109 501			
Balanseras i ny räkning				128 864	-519 363	
Årets resultat					274 573	244 790
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>86 330 000</b>	-	<b>1 747 325</b>	<b>2 327 192</b>	<b>274 573</b>	<b>90 649 307</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	2 327 192
Årets resultat	244 790
<b>Att disponera</b>	<b>2 571 982</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-244 090
Balanserat resultat	2 316 072
<b>Summa</b>	<b>2 571 982</b>

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 374 810	3 337 070
Övriga rörelseintäkter	3	5 151	6 991
		<u>3 379 961</u>	<u>3 344 061</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 938 611	-1 730 772
Övriga externa kostnader	5	-39 213	-35 444
Personalkostnader	6	-145 507	-124 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-808 917</u>	<u>-808 917</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>447 713</u>	<u>644 052</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	534
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-202 923</u>	<u>-125 223</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>244 790</u>	<u>519 363</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>244 790</u>	<u>519 363</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>244 790</u>	<u>519 363</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	114 084 587	114 893 504
		<u>114 084 587</u>	<u>114 893 504</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>114 084 587</u>	<u>114 893 504</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		47 324	2 160
Övriga fordringar		3 554	3 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 367	98 371
		<u>77 245</u>	<u>104 072</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 448 348</u>	<u>1 468 738</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 525 593</u>	<u>1 572 810</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>115 610 180</u>	<u>116 466 314</u>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 747 325	1 356 826
Inbetalda insatser		86 330 000	86 330 000
		88 077 325	87 686 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 327 192	2 198 328
Årets resultat		244 790	519 363
		2 571 982	2 717 691
<b>Summa eget kapital</b>		90 649 307	90 404 517
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 400 000	-
		24 400 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	-	25 400 000
Leverantörsskulder		92 671	185 360
Skatteskulder		122 786	84 896
Övriga kortfristiga skulder		3 387	4 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	342 029	386 552
		560 873	26 061 797
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		115 610 180	116 466 314

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

##### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens 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 långfristiga.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 029 250	2 983 296
Hysesintäkter p-platser och garage	195 600	196 075
Kabel-Tv och bredband	141 600	141 400
Överlåtelseavgifter	6 974	6 828
Pantförskrivningsavgift	1 385	9 471
Öresavrundning	1	-
<b>Summa</b>	<b>3 374 810</b>	<b>3 337 070</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Försäkringsersättning	5 151	6 991
<b>Summa</b>	<b>5 151</b>	<b>6 991</b>

#### Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	136 709	71 526
Teknisk förvaltning	108 756	-
Larm och bevakning	32 551	-
Serviceavtal	7 013	67 702
Städ	60 750	74 953
Besiktningkostnader	30 313	5 625
Snörenhållning	56 828	79 692
Förbrukningsmaterial	-	4 599
Reparationer	41 421	181 385
Underhåll	244 090	109 501
Elavgifter	74 974	87 664
Uppvärmning	520 714	529 464
Vatten och avlopp	136 596	123 956
Sophämtning	107 947	90 861
Fastighetsförsäkringar	60 302	66 093
Kabel-TV, bredband m.m.	177 567	132 046
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 903	41 546
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	56 040	61 735
Övriga driftskostnader	4 800	2 424
	<b>1 900 274</b>	<b>1 730 772</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förbrukningsinventarier	16 159	6 294
Kontorsmaterial		238
Telefon och porto	293	700
Konsultarvoden	1 298	1 688
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 594
Studie- och fritidsverksamhet	-	3 890
Övriga externa kostnader	7 963	9 040
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>39 213</b>	<b>35 444</b>

#### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	120 000	100 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 507	24 643
Övriga personalkostnader	-	233
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>145 507</b>	<b>124 876</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Not 7 Finansiella poster

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter, övriga		534
Räntekostnader	-202 923	-125 223
<b>Summa</b>	<b>-202 923</b>	<b>-124 689</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-5 771 496	-4 962 579
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>90 489 587</b>	<b>91 298 504</b>
Mark	23 595 000	23 595 000
	<b>23 595 000</b>	<b>23 595 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>114 084 587</b>	<b>114 893 504</b>

## Varav mark

Taxeringsvärde byggnad	53 269 000	45 260 000
Taxeringsvärde mark	15 430 000	11 954 000

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	26 367	41 469
Kabel-TV avgifter	-	30 158
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	-	26 744
	<b>26 367</b>	<b>98 371</b>

Kommentar

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	24 400 000	25 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 400 000</b>	<b>25 400 000</b>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	34 435 000	34 435 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 435 000</b>	<b>34 435 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Räntan är bunden t o m</i>	<i>Lånebelopp 2019-12-31</i>
Swedbank	0,607	2020-02-28	1 100 000
Swedbank	0,607	2020-02-28	7 100 000
Swedbank	0,607	2020-02-28	8 100 000
Swedbank	0,607	2020-02-28	8 100 000
<b>Summa</b>			<b>24 400 000</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-
Avgår lån för omförhandling 2020			-24 400 000
<b>Totalt</b>			<b>-</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 24 400 000

### Not 11 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	92 671	185 360
Skatteskulder	122 786	84 896
Övriga kortfristiga skulder	3 387	4 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	342 029	386 552
Kortfristiga skulder	-	25 400 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>560 873</b>	<b>26 061 797</b>

Kortfristiga skulder har bokats om till långfristiga skulder för räkenskapsår 2019 (se not 10).

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
EI	10 153	11 782
Uppvärmningskostnader	68 330	70 394
Sophämningskostnader	1 430	665
Kostnader för förvaltningsavtal	20 637	6 025
Ekonomisk förvaltning	30 000	-
Reparationskostnader	-	4 496
Arvode revision	13 500	13 515
Förutbetalda hyror och avgifter	185 362	268 336
Upplupna räntekostnader	12 617	11 339
	<b>342 029</b>	<b>386 552</b>

## **Underskrifter**

Upplands Väsby 2020-

Stellan Söderman

Angela Valenti

Inger Hultgren

Arne Rundlöf

Christer Krokbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB