

Brf Vilunda Allé
Org nr 769614-8621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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 (769614-8621) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 1 juli 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

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

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

Revisorer har under året varit Cornelia Gustafsson, Borevion AB.
I valberedningen ingår, Monika Andersson, sammankallande/ordförande, och Eila Sandén.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Ekonomisk förvaltning	Upplands Boservice AB fr.o.m. 20-05-01.
Teknisk/fastighetsförvaltning	Renew Service AB
Trappstäd	Renew Service AB
Trädgårdsskötsel, vinterunderhåll	Lövhagen Mark och Trädgård AB
Bredband/TV	Ownit Broadband AB
Fjärrvärme	Stockholm Energi
El	Eon
Renhållning	Suez Recykling AB
Hissar	Elevate fr.o.m.20-09-01. Otis fram tills dess.
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 528 893 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 844 965 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 003 235 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 785 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplan. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Följande reparationer har utförts:

2020

Fortsatt arbete med skifta staket	36 563 kr
Test med laddstolpe	4 375 kr
Golvpolerung i portar	9 750 kr
Byte av fläktar på tak	75 160 kr

2021

OVK Framflyttad	28 750 kr
-----------------	-----------

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har genomförts under året.

Föreningen har under året gjort en extraamortering om 800 000 kr samt även löst resterande belopp av lånet, 300 000 kr.

Ingen avgiftsändring gjordes under 2020.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från 1 januari 2021. Med anledning av pågående coronapandemi skjuts höjningen fram till 1 januari 2022.

Under 2019 anlätades de lokala fastighetsförvaltarna Renew. Teknisk förvaltning togs över från 1 april 2019, ekonomisk förvaltning från 1 juni 2019 och lokalvård från 1 januari 2020.

Från och med 1 maj 2020 har förening gått tillbaka till ekonomisk förvaltning hos Upplands Boservice AB.

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 84 (83).

Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

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

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 4 341 kvm	2 rok	13 st
	3 rok	33 st
	4 rok	<u>13 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st
Garage		6 st
Carport		8 st
P-platser		34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos 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 förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	698	698	687	687
Låneskuld kr/kvm	5 367	5 621	5 851	6 366
Likvida medel	1 785	1 449	1 469	2 424
Kassalikviditet i % ny uträkning 2018*	7,6	274,0	6,0	180,0
Soliditet i %	78,9	78,0	77,6	76,5
Överskott för underhåll kr/kvm	308	308	332	330
Nettoomsättning	3 427	3 375	3 337	3 344
Resultat efter finansiella poster	529	228	519	604
Årets resultat	529	228	519	604
Eget kapital	91 178	90 649	90 404	89 885
varav underhållsfond	2 003	1 747	1 357	873
Utfört underhåll	0	244	110	16

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.

**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	-	1 747 325	2 327 192	244 790	90 649 307
Avsättning till fond för yttre underhåll			500 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-244 090			
Balanseras i ny räkning				-11 120	-244 790	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					528 893	528 893
Belopp vid årets utgång	86 330 000	0	2 003 235	2 316 072	528 893	91 178 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 316 072
Årets resultat	528 893
	<hr/>
Att disponera	2 844 965
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	785 000
Balanserat resultat	2 059 965
	<hr/>
Summa	2 844 965

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 426 591	3 374 810
Övriga rörelseintäkter	3	-2 831	5 151
Summa rörelseintäkter		3 423 760	3 379 961
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 731 180	-1 938 611
Övriga externa kostnader	5	-16 841	-39 213
Personalkostnader och arvoden	6	-140 528	-145 507
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 917	-808 917
Summa rörelsekostnader		-2 697 466	-2 932 248
Rörelseresultat		726 294	447 713
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		347	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 748	-202 923
Summa finansiella poster		-197 401	-202 923
Resultat efter finansiella poster		528 893	244 790
Resultat före skatt		528 893	244 790
Årets resultat		528 893	244 790

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	113 275 670	114 084 587
Summa materiella anläggningstillgångar		113 275 670	114 084 587
Summa anläggningstillgångar		113 275 670	114 084 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	47 324
Övriga fordringar	9	473 569	3 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 077	26 367
Summa kortfristiga fordringar		550 646	77 245
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 314 056	1 448 348
Summa kassa och bank		1 314 056	1 448 348
Summa omsättningstillgångar		1 864 702	1 525 593
SUMMA TILLGÅNGAR		115 140 372	115 610 180

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		2 003 235	1 747 325
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		88 333 235	88 077 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 316 072	2 327 192
Årets resultat		528 893	244 790
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		2 844 965	2 571 982
Summa eget kapital		91 178 200	90 649 307
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 300 000	24 400 000
Leverantörsskulder		106 276	92 671
Skatteskulder		179 534	122 786
Övriga skulder	13	3 087	3 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	373 275	342 029
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		23 962 172	24 960 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 140 372	115 610 180

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 107 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 23 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

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 028 032	3 029 250
Hysesintäkter garage	107 700	116 400
Hysesintäkter p-platser	79 800	79 200
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	141 400	141 600
Överlåtelseavgift	3 549	6 974
Pantförskrivningsavgift	5 550	1 385
Övriga intäkter	60 560	1
Summa nettoomsättning	3 426 591	3 374 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	-2 831	5 151
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	-2 831	5 151

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	263 682	245 465
Serviceavtal	39 932	7 013
Entreprenadstäd	9 750	60 750
Larm och bevakning	0	32 551
Besiktningkostnader	6 125	30 313
Snörenhållning	24 854	56 828
Förbrukningsmaterial	275	0
Reparationer	265 223	41 421
Elavgifter	62 203	74 974
Uppvärmning	497 729	520 714
Vatten och avlopp	190 482	136 596
Sophämtning	64 410	107 947
Fastighetsförsäkringar	45 857	60 302
Kabel-TV, bredband m.m	117 604	177 567
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	91 301	42 903
Administrativ förvaltning enligt avtal	35 584	56 040
Övriga externa tjänster, drift	3 813	0
Studie- och fritidsverksamhet	1 096	0
Övriga driftskostnader	11 260	4 800
Summa driftkostnader	1 731 180	1 656 184
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll övrig utrustning	0	244 090
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	244 090
Summa fastighets- och driftkostnader	1 731 180	1 900 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	899	16 159
Telefon och porto	0	293
Konsultarvoden	0	1 298
Revisionsarvode extern revisor	15 538	13 500
Övriga externa kostnader	404	7 963
Summa övriga externa kostnader	<u>16 841</u>	<u>39 213</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	115 000	120 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 528	25 507
Summa personalkostnader och arvoden	<u>140 528</u>	<u>145 507</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	347	0
Räntekostnader	-197 749	-202 923
Summa finansiella poster	<u>197 401</u>	<u>-202 923</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-6 580 413	-5 771 496
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
Bokförda värden byggnader	<u>89 680 670</u>	<u>90 489 587</u>
Mark	23 595 000	23 595 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>113 275 670</u>	<u>114 084 587</u>
Taxeringsvärde byggnad	53 269 000	53 269 000
Taxeringsvärde mark	15 430 000	15 430 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	470 476	0
Skattekonto	3 093	3 554
Summa övriga fordringar	<u>473 569</u>	<u>3 554</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	27 285	26 367
Kabel-TV avgifter m.m.	39 728	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 792	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 272	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>77 077</u>	<u>26 367</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Bank	1 314 056	1 448 348
Summa kassa och bank	1 314 056	1 448 348

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	23 300 000	24 400 000
Summa långfristiga skulder	23 300 000	24 400 000
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>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Swedbank	0,442	2021-01-31	7 100 000
Swedbank	0,442	2021-01-31	8 100 000
Swedbank	0,442	2021-01-31	<u>8 100 000</u>
Summa			23 300 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-0</u>
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-23 300 000</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 23 300 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	3 087	3 387
Summa övriga skulder	3 087	3 387

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	0	20 637
Ekonomisk förvaltning	0	30 000
Arvode revison	14 663	13 500
Elavgifter	6 236	10 153
Uppvärmningskostnader	64 924	68 330
Sophämtningskostnader	1 365	1 430
Förutbetalda hyror och avgifter	276 648	185 362
Upplupna räntekostnader	9 439	12 617
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	373 275	342 029

Upplands Väsby 2021-_____

Stellan Söderman

Angela Valenti

Inger Hultgren

Stefan Hultgren

Christer Krokback

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-_____.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB