

Brf Vilunda Allé
Org nr 769614-8621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vilunda Allé 769614-8621 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2008-04-02.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande

Fastighetskötsel: HSB Norra Stockholm

Städning: Lassila & Tikanoja

Hisskötsel: Otis AB

Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll: Lövhagen Mark & Trädgård

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelsen under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 431 163 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 019 334 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 208 395 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 931 556 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 150 040 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 208 395 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större åtgärder utförts enligt nedan.

Stamspolning omfattande samtliga lägenheter (september 2016).
Slipning och ytbehandling av samtliga entréer mot Centralvägen (oktober 2016).
Polering/ytbehandling av golven i samtliga trapphus (november 2016).
Färdigställande av lokal för styrelsen (september 2016).

Den årliga besiktningen sker löpande av fastighetsköparen HSB Norra Stockholm.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5% inför 2017.

Kommande underhåll 2017

Slipning och ytbehandling av entréerna mot innergården kommer att åtgärdas under våren 2017 till en beräknad kostnad av 20 000 kr
Underhåll och målning av staket runt innergården.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 677 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 början var medlemsantalet 84.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83.

Under året har 9 (6) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Stellan Söderman	Ordförande
Monica Andersson	Sekreterare
Inger Hultgren	Ledamot
Arne Rundlöf	Ledamot
Christer Krokbäck	Ledamot
Joel Lehtonen	Suppleant
Conny Häggblom	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är suppleanten Joel Lehtonen

Revisorer har varit BoRevison AB.

I valberedningen ingår, Stefan Hultgren sammankallande och Patrik Ström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-09. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby

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

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	13 st
med sammanlagd yta av 4341 kvm	3 rok	33 st
	4 rok	<u>13 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st

Garage	6 st
Carport	8 st
P-platser	37 st

Ett förrådsutrymme har iordningsställt för att kunna användas som kontors- och möteslokal för styrelsen.

Byggnaderna är fullvärde försäkrade 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	677	677	657	657
Låneskuld kr/kvm	6 550	6 781	7 011	7 241
Likvida medel	1 845	1 535	1 034	1 076
Kassalikviditet i %	263,4%	97,8%	167,3%	177,1%
Soliditet i %	75,4%	74,7%	73,9%	73,3%
Överskott för underhåll kr/kvm	334	350	227	186
Nettoomsättning	3 297	3 295	3 208	3 207
Resultat efter finansiella poster	431	704	140	433
Årets resultat	431	704	140	433
Eget kapital	89 280	88 850	88 145	88 006
varav underhållsfond	932	794	687	578
Utfört underhåll	208	7	37	32

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 och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	86 330 000	-	794 336	1 021 146	704 245	88 849 727
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			144 215			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-6 995			
Balanseras i ny räkning				567 025	-704 245	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					431 163	431 163
Belopp vid årets utgång	<u>86 330 000</u>	<u>0</u>	<u>931 556</u>	<u>1 588 171</u>	<u>431 163</u>	<u>89 280 890</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 588 171
Årets resultat	431 163
	<hr/>
Att disponera	2 019 334
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	150 040
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-208 395
Balanserat resultat	2 077 689
	<hr/>
Summa	2 019 334

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	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 296 654	3 294 674
Summa rörelseintäkter		3 296 654	3 294 674
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 779 032	-1 310 506
Övriga externa kostnader	4	-26 127	-14 264
Personalkostnader och arvoden	5	-136 485	-120 125
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 917	-808 917
Summa rörelsekostnader		-2 750 561	-2 253 812
Rörelseresultat		546 093	1 040 862
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 025	-336 780
Summa finansiella poster		-114 930	-336 617
Resultat efter finansiella poster		431 163	704 245
Resultat före skatt		431 163	704 245
Årets resultat		431 163	704 245

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	116 511 338	117 320 255
Summa materiella anläggningstillgångar		116 511 338	117 320 255
Summa anläggningstillgångar		116 511 338	117 320 255
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	509 918	381 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 895	97 024
Summa kortfristiga fordringar		605 813	478 890
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	1 335 507	1 156 400
Summa kassa och bank		1 335 507	1 156 400
Summa omsättningstillgångar		1 941 320	1 635 290
SUMMA TILLGÅNGAR		118 452 658	118 955 545

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		931 556	794 336
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		87 261 556	87 124 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 588 171	1 021 146
Årets resultat		431 163	704 245
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		2 019 334	1 725 391
Summa eget kapital		89 280 890	88 849 727
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 635 000	28 435 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		27 635 000	28 435 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	800 000	1 000 000
Leverantörsskulder		199 620	170 811
Skatteskulder		82 165	79 250
Övriga skulder	12	62 985	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	391 998	420 757
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 536 768	1 670 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 452 658	118 955 545

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 återstår 111 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 %.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Resultat efter finansiella poster	431 163	704 245
Tillkommer avskrivningar	808 917	808 917
Ökning/minskning av långfristiga skulder	- 1 000 000	-1 000 000
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	<i>240 080</i>	<i>513 162</i>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	2 939 040	2 939 040
Hysesintäkter garage	40 800	37 200
Hysesintäkter p-platser	158 550	161 700
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Överlåtelseavgift	8 869	7 779
Pantförskrivningsavgift	7 547	7 109

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Övriga intäkter	248	246
Summa nettoomsättning	3 296 654	3 294 674

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	78 972	87 764
Serviceavtal	56 195	51 741
Entreprenadstäd	64 320	62 472
Besiktningkostnader	8 576	5 156
Snörenhållning	63 518	52 229
Förbrukningsmaterial	3 999	4 571
Reparationer	83 324	51 584
Elavgifter	88 310	61 295
Uppvärmning	585 438	405 024
Vatten och avlopp	130 590	117 342
Sophämtning	93 069	98 209
Fastighetsförsäkringar	55 170	48 268
Kabel-TV, bredband m.m	148 104	148 360
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	41 546	39 398
Administrativ förvaltning enligt avtal	59 500	59 312
Övriga externa tjänster, drift	6 481	0
Studie- och fritidsverksamhet	1 364	3 430
Övriga driftskostnader	2 161	7 356
Summa driftkostnader	1 570 637	1 303 511
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	12 776	0
Planerat underhåll trapphus	36 500	0
Planerat underhåll källare	93 113	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	66 006	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	6 995
Summa underhållskostnader	208 395	6 995
Summa fastighets- och driftkostnader	1 779 032	1 310 506

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 333	229
Kontorsmaterial och liknande	2 424	197
Telefon och porto	0	350
Konsultarvoden	1 358	670
Revisionsarvode extern revisor	13 012	12 818
Summa övriga externa kostnader	<u>26 127</u>	<u>14 264</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Övriga arvoden	5 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 485	20 125
Summa personalkostnader och arvoden	<u>136 485</u>	<u>120 125</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	81	162
Ränteintäkter från skattekonto	14	1
Räntekostnader	-115 025	-336 780
Summa finansiella poster	<u>-114 930</u>	<u>-336 617</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 344 745	-2 535 828
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
Bokförda värden byggnader	92 916 338	93 725 255
Mark	23 595 000	23 595 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	116 511 338	117 320 255
Taxeringsvärde byggnad	45 260 000	45 269 000
Taxeringsvärde mark	11 954 000	10 929 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u>	<u>2015-01-01</u>
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	447 610	299 723
I avräkning med HSB Uppsala	58 793	78 712
Skattekonto	3 515	360
Källskatt för arvode och Personllöner	0	3 071
Summa övriga fordringar	509 918	381 866

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Sophämningskostnader	969	0
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	24 603	24 603
Försäkringspremier	34 090	30 820
Kabel-TV avgifter m.m.	12 382	12 503
Förvaltningsavtal	5 493	5 360
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	18 358	23 738
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	95 895	97 024

Not 10 Kassa och bank

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Bank	1 335 507	1 156 400
Summa kassa och bank	1 335 507	1 156 400

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	28 435 000	29 435 000
Summa långfristiga skulder	28 435 000	29 435 000
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</u> <u>2016-12-31</u>
Swedbank	0,307%	2017-02-28	5 135 000
Swedbank	0,307%	2017-02-28	8 100 000
Swedbank	0,307%	2017-02-28	8 100 000
Swedbank	0,307%	2017-02-28	7 100 000
Summa			28 435 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-800 000</u>
Totalt			27 635 000
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			27 635 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	31 500	0
Avräkning sociala avgifter	31 485	0
Summa övriga skulder	62 985	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	0	100 000
Arbetsgivaravgifter	0	20 125
Arvode revision	12 913	12 814
Elavgifter	11 191	0
Uppvärmningskostnader	77 565	0
Förutbetalda hyror och avgifter	282 326	273 626
Upplupna räntekostnader	8 003	14 192
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	391 998	420 757

Upplands Väsby _____ - ____ - ____

Stellan Söderman

Monica Andersson

Inger Hultgren

Arne Rundlöf

Christer Krokback

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB