

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vistabergs Allé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal samt lägenhetsförråd.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mesgule Eken	Ledamot
Ingmar Erik Ekström	Ledamot
Nils-Åke Gustafsson	Ledamot
Jan Arne Johansson	Ledamot
Berith Eva Helene Köhler Steen	Ledamot

Adem Alp	Suppleant
Rami Baitar	Suppleant
Sven-Olof Åkerlind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	/	KPMG
NN NN	Suppleant Extern		KPMG

Valberedning

Lars Andersson
Emil Högberg
Gösta Råden

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rosenmandeln 1	2014	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

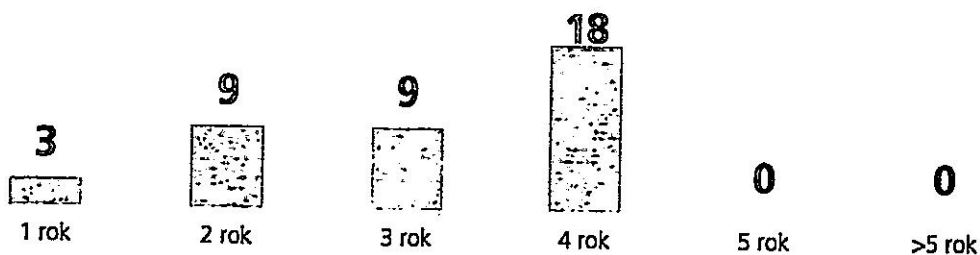
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 240 m², varav 3 240 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av sophus	2018	Tak och dörrar har installerats på befintliga sophus, ett av dem har tagits i bruk som cykelförvaring
Planerat underhåll	År	Kommentar
Planteringsytor mot Vistabergs allé ska förbättras, utbyte av jord och växter	2019	Arbetet kommer att drivas i egen regim.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

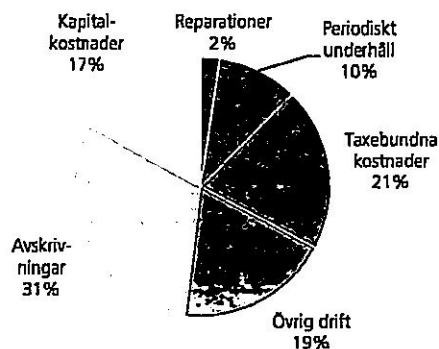
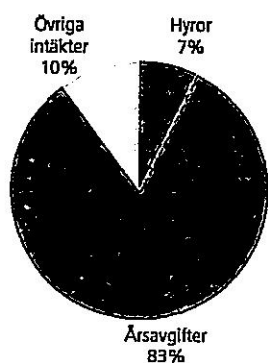
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Snöröjning	Plectra Mark & Trädgård AB
Hisservice	Otis Hiss AB
Besiktning hissar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Kabel-TV	Telia
El	Skellefteå Kraft AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SRV Återvinning AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 651 070	1 328 579
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 467 191	2 488 727
Finansiella intäkter	49	0
	2 467 240	2 488 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 813 408	1 307 893
Finansiella kostnader	591 029	601 467
Ökning av kortfristiga fordringar	2 203	32 238
Minskning av långfristiga skulder	213 000	165 500
Minskning av kortfristiga skulder	20 513	59 138
	2 640 153	2 166 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 478 157	1 651 070
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-172 913	322 491

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har ombyggnad av soprummen genomförts, dessa har försetts med tak och dörrar. Till soprummet mellan hus 40 och 42 har kodlås installerats för att förhindra tillträde för obehöriga. Soprummet mellan hus 38 och 40 har byggts om till cykelförvaring och förvaring av trädgårdsredskap för att underlätta användning av dessa, cylinderlås har installerats.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året.

I förebyggande syfte har utfartsskyltar och speglar monterats vid utfarterna från parkeringsplatserna.

Vår- och höststädning har genomförts och vid dessa tillfällen har nya filter till FTX-aggregaten delats ut till alla boende. En allmän trädgårdsdag har också genomförts.

Under sensommaren anordnades en trivseldag med underhållning av Route 66.

Föreningen har anmält till Huddinge kommun att ett antal träd utanför hus 38 ser ut att vara i farozonen vid en eventuell storm samt att det saknas ett markerat övergångsställe vid busshållplatsen.

Föreningen har fått marklov till att ta ner 3 st träd i anslutning till parkeringen vid hus 42.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	637	633	312
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 023	10 088	10 139	10 191
Elkostnad/m ² totalyta	85	70	84	33
Värmekostnad/m ² totalyta	81	87	85	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	30	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	186	186	92
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 028	-512	-582	-29
Nettoomsättning (tkr)	2 467	2 481	2 350	1 259

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 240 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	87 615 000	0	0	87 615 000
Upplåtelseavgifter	2 935 000	0	0	2 935 000
Fond för yttre underhåll	507 275	129 600	-11 125	388 800
S:a bundet eget kapital	91 057 275	129 600	-11 125	90 938 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 630 082	-129 600	-500 508	-999 974
Årets resultat	-1 028 197	-1 028 197	511 633	-511 633
S:a ansamlad förlust	-2 658 279	-1 157 797	11 125	-1 511 607
S:a eget kapital	88 398 996	-1 028 197	0	89 427 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 028 197
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 600
summa balanserat resultat	-2 658 279

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

353 750
-2 304 529

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 466 831	2 480 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	7 902
Summa rörelseintäkter		2 467 191	2 488 727
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 467 413	-922 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 103	-276 045
Personalkostnader	Not 6	-79 892	-109 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 091 000	-1 091 000
Summa rörelsekostnader		-2 904 408	-2 398 893
RÖRELSERESULTAT		-437 217	89 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 029	-601 467
Summa finansiella poster		-590 980	-601 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 028 197	-511 633
ÅRETS RESULTAT		-1 028 197	-511 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	119 781 500	120 872 500
Summa materiella anläggningstillgångar		119 781 500	120 872 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 781 500	120 872 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52	192
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	898 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 631	33 303
Summa kortfristiga fordringar		933 683	33 495
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		580 172	50 000
SBC klientmedel i SHB		0	1 601 070
Summa kassa och bank		580 172	1 651 070
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 513 855	1 684 565
SUMMA TILLGÅNGAR		121 295 355	122 557 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 550 000	90 550 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	507 275	388 800
Summa bundet eget kapital		91 057 275	90 938 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 630 082	-999 974
Årets resultat		-1 028 197	-511 633
Summa fritt eget kapital		-2 658 279	-1 511 607
SUMMA EGET KAPITAL		88 398 996	89 427 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 357 500	19 000 000
Summa långfristiga skulder		28 357 500	19 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 115 750	13 686 250
Leverantörsskulder		157 036	143 294
Övriga skulder		40 979	57 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	225 094	242 730
Summa kortfristiga skulder		4 538 859	14 129 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 295 355	122 557 065

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	2 039 334	2 062 416
Hyror parkering	177 040	177 964
Kabel-TV intäkter	105 564	106 704
Elintäkter	130 459	112 751
Överlåtelse/pantsättning	3 584	14 082
Avgift andrahandsuthyrning	10 843	6 900
Öresutjämning	7	10
	2 466 831	2 480 826

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	5 237
Övriga intäkter	360	2 665
	360	7 902

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 210	40 328
	Fastighetsskötsel beställning	19 818	4 163
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 785	-1 290
	Snöröjning/sandning	68 625	47 407
	Städning entreprenad	48 982	45 168
	Städning enligt beställning	1 875	3 750
	Hissbesiktning	5 313	5 812
	Myndighetstillsyn	2 280	2 280
	Gemensamma utrymmen	9 640	0
	Sophantering	0	1 083
	Gård	6 881	3 367
	Serviceavtal	20 312	0
	Förbrukningsmateriel	50 386	30 390
	Fordon	6 341	512
		287 447	182 969
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 050	0
	Gemensamma utrymmen	33 209	0
	Entré/trapphus	0	456
	VVS	3 549	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 793	18 668
	Ventilation	0	15 678
	Elinstallationer	3 665	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 737	0
	Hiss	7 260	0
	Tak	5 880	0
		79 143	34 802
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	353 750	0
	Entré/trapphus	0	5 250
	Mark/gård/utemiljö	0	5 875
		353 750	11 125
	Taxebundna kostnader		
	El	274 833	228 177
	Värme	261 617	281 303
	Vatten	111 535	105 259
	Sophämtning/renhållning	50 261	44 712
	Grovsopor	15 524	2 991
		713 770	662 442
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 303	31 125
		33 303	31 125
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 467 413	922 463

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	801
	Tele- och datakommunikation	135 640	108 584
	Revisionsarvode extern revisor	13 998	13 750
	Föreningskostnader	8 026	9 201
	Styrelseomkostnader	0	7 200
	Fritids- och trivselkostnader	6 367	7 481
	Studieverksamhet	0	5 375
	Förvaltningsarvode	51 281	49 776
	Förvaltningsarvoden övriga	7 604	11 679
	Administration	15 894	43 098
	Korttidsinventarier	0	10 121
	Konsultarvode	22 123	3 909
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 070
		266 103	276 045

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 400	89 880
	Sociala kostnader	11 492	19 505
		79 892	109 385

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 091 000	1 091 000
		1 091 000	1 091 000

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 600 000	123 600 000
	Utgående anskaffningsvärde	123 600 000	123 600 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 727 500	-1 636 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 091 000	-1 091 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 818 500	-2 727 500
	Planenligt restvärde vid årets slut	119 781 500	120 872 500
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 500 000	14 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
		58 200 000	58 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 200 000	58 200 000
		58 200 000	58 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	15	0
	Klientmedel hos SBC	897 985	0
		898 000	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	35 631	33 303
		35 631	33 303
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	388 800	259 200
	Reservering enligt stadgar	129 600	129 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-11 125	0
	Vid årets slut	507 275	388 800

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	9 452 500	9 500 000	2021-06-30
Handelsbanken	1,870 %	9 500 000	9 500 000	2020-06-30
Handelsbanken	2,620 %	9 500 000	9 500 000	2023-06-30
Handelsbanken	1,150 %	4 020 750	4 186 250	2019-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		32 473 250	32 686 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 115 750	-13 686 250	
		28 357 500	19 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 408 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	33 100 000	33 100 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	14 600
Sociala avgifter	0	4 587
Ränta	1 284	1 337
Avgifter och hyror	196 682	195 078
Tele- och datakommunikation	27 128	27 128
	225 094	242 730

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras upprustning av planteringsytorna mot Vistabergs allé.

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 31/5 2019


Mesgule Eken
Ledamot


Ingmar Erik Ekström
Ledamot

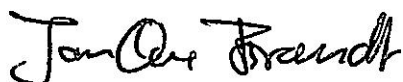

Nils-Åke Gustafsson
Ledamot

Jan Arne Johansson
Ledamot




Berith Eva Helene Köhler Steen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor