

Brf Vilunda Allé
Org nr 769614-8621

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	4
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	9
Upplysningar till balansräkningen	12

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2 april 2008.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Stellan Söderman	Ordförande
Monica Andersson	Sekreterare
Inger Hultgren	Ledamot
Arne Rundlöf	Ledamot
Christer Krokback	Ledamot
Stefan Hultgren	Suppleant

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

Revisorer har under året varit Boreväsion AB, Niclas Wärenfeldt.
I valberedningen ingår, Angela Valenti sammankallande/ordförande och Patrik Ström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Norra Stor-Stockholm	Teknisk förvaltare
Lassila & Tikanoja Service AB	Lokalvård
Otis AB	Hisservice
Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB)	Hissbesiktning
Svenska Besiktningar	Ventilationskontroll
Lövhagen Mark & Trädgård	Trädgårdsskötsel och vinter underhåll
E:on	Elavtal, el och nät
Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit Bredband AB	Tv
TryggHansa	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 604 264 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 681 953 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 16 375 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 873 201 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 500 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 16 375 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
Ytbehandling av entréer

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

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % 1 januari 2017.
Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna med från 1 januari 2018.

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 slut var medlemsantalet 80 (83).
Under året har 10 (9) 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 46 260 000 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

37 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.

	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	687	677	677	657
Låneskuld kr/kvm	6 250	6 550	6 781	7 011
Likvida medel	2 424	1 842	1 535	1 034
Kassalikviditet i %	362,9	263,4	97,8	167,3
Soliditet i %	76,5	75,4	74,7	73,9
Överskott för underhåll kr/kvm	330	334	350	227
Nettoomsättning	3 344	3 297	3 295	3 208
Resultat efter finansiella poster	604	431	704	140
Årets resultat	604	431	704	140
Eget kapital	89 885	89 280	88 850	88 145
varav underhållsfond	873	932	794	687
Utfört underhåll	16	208	7	37

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 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 för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 330 000	-	931 556	1 588 171	431 163	89 280 890
Avsättning till fond för yttre underhåll			150 040			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-208 395			
Balanseras i ny räkning				489 518	-431 163	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Årets resultat		—			604 264	604 264
Belopp vid årets utgång	86 330 000	0	873 201	2 077 689	604 264	89 885 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 077 689
Årets resultat	604 264
Att disponera	2 681 953
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	500 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-16 375
Balanserat resultat	2 198 328
Summa	2 681 953

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 344 324	3 296 654
Summa rörelseintäkter		3 344 324	3 296 654
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 679 450	-1 779 032
Övriga externa kostnader	4	-15 347	-26 127
Personalkostnader och arvoden	5	-124 643	-136 485
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-808 917	-808 917
Summa rörelsekostnader		-2 628 357	-2 750 561
Rörelseresultat		715 967	546 093
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 835	-115 025
Summa finansiella poster		-111 703	-114 930
Resultat efter finansiella poster		604 264	431 163
Resultat före skatt		604 264	431 163
Årets resultat		604 264	431 163

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	115 702 421	116 511 338
Summa materiella anläggningstillgångar		115 702 421	116 511 338
Summa anläggningstillgångar		115 702 421	116 511 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1	0
Övriga fordringar	8	904 574	509 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	82 149	95 895
Summa kortfristiga fordringar		986 724	605 813
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	1 522 906	1 335 507
Summa kassa och bank		1 522 906	1 335 507
Summa omsättningstillgångar		2 509 630	1 941 320
SUMMA TILLGÅNGAR		118 212 051	118 452 658

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 330 000	86 330 000
Fond för yttre underhåll		873 201	931 556
Summa bundet eget kapital		87 203 201	87 261 556
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 077 689	1 588 171
Årets resultat		604 264	431 163
Summa fritt eget kapital		2 681 953	2 019 334
Summa eget kapital		89 885 154	89 280 890
 <i>Långfristiga skulder</i>	 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 935 000	28 435 000
Summa långfristiga skulder		26 935 000	28 435 000
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	700 000	0
Leverantörsskulder		186 474	199 620
Skatteskulder		84 449	82 165
Övriga skulder	12	54 943	62 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	366 031	391 998
Summa kortfristiga skulder		1 391 897	736 768
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 118 212 051	 118 452 658

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 110 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 27 635 000 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 983 296	2 939 040
Hysesintäkter garage	41 400	40 800
Hysesintäkter p-platser	159 900	158 550
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	141 600	141 600
Överlåtelseavgift	11 200	8 869
Pantförskrivningsavgift	6 247	7 547
Övriga intäkter	681	223
Summa nettoomsättning	3 344 324	3 296 629

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	56 575	78 972
Serviceavtal	63 950	56 195
Entreprenadstäd	102 481	64 320
Besiktningsskostnader	5 469	8 576
Snörenhållning	59 053	63 518
Förbrukningsmaterial	8 743	3 999
Reparationer	152 883	83 324
Elavgifter	96 143	88 310
Uppvärmning	507 845	585 438
Vatten och avlopp	169 919	130 590
Sophämtning	54 764	93 069
Fastighetsförsäkringar	63 141	55 170
Kabel-TV, bredband m.m	151 296	148 104
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	42 903	41 546
Administrativ förvaltning enligt avtal	60 246	59 500
Övriga externa tjänster, drift	63 250	6 481
Studie- och fritidsverksamhet	2 764	1 364
Övriga driftskostnader	1 650	2 161
Summa driftkostnader	1 663 075	1 570 637
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	16 375	0
Planerat underhåll mark	0	12 776
Planerat underhåll trapphus	0	36 500
Planerat underhåll källare	0	93 113
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	66 006
Summa underhållskostnader	16 375	208 395
Summa fastighets- och driftkostnader	1 679 450	1 779 032

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	9 333
Kontorsmaterial och liknande	0	2 424
Telefon och porto	210	0
Konsultarvoden	1 754	1 358
Revisionsarvode extern revisor	13 383	13 012
Summa övriga externa kostnader	15 347	26 127

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Övriga arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 643	31 485
Summa personalkostnader och arvoden	124 643	136 485

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	119	81
Ränteintäkter från skattekonto	13	14
Räntekostnader	-111 835	-115 025
Summa finansiella poster	-111 703	-114 930

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	97 070 000	97 070 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 153 662	-3 344 745
Årets avskrivningar, byggnader	-808 917	-808 917
Bokförda värden byggnader	92 107 421	92 916 338
Mark	23 595 000	23 595 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	115 702 421	116 511 338
Taxeringsvärde byggnad	45 260 000	45 260 000
Taxeringsvärde mark	11 954 000	11 954 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	842 134	447 610
I avräkning med HSB Uppsala	58 912	58 793
Skattekonto	3 528	3 515
Summa övriga fordringar	904 574	509 918

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Premie Fora	36 472	34 090
Sophämningskostnader	0	969
Kabel-TV avgifter m.m.	30 158	12 382
Förvaltningsavtal	0	5 493
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	15 519	42 961
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	82 149	95 895

Not 10 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Bank	1 522 906	1 335 507
Summa kassa och bank	1 522 906	1 335 507

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	27 635 000	28 435 000
Summa långfristiga skulder	27 635 000	28 435 000
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>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2017-12-31</u>
Swedbank	0,268	2018-02-28	4 335 000
Swedbank	0,268	2018-02-28	8 100 000
Swedbank	0,268	2018-02-28	8 100 000
Swedbank	0,268	2018-02-28	<u>7 100 000</u>
Summa			27 635 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-800 000</u>
Totalt			26 835 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 23 635 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	30 000	31 500
Avräkning sociala avgifter	24 643	31 485
Övriga kortfristiga skulder	300	0
Summa övriga skulder	54 943	62 985

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode revision	13 171	12 913
Elavgifter	11 327	11 191
Uppvärmningskostnader	79 351	77 565
Sophämtningskostnader	971	0
Förutbetalda hyror och avgifter	254 421	282 326
Upplupna räntekostnader	6 790	8 003
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	366 031	391 998

Upplands Väsby _____ - ____ - ____

Stellan Söderman

Monica Andersson

Inger Hultgren

Arne Rundlöf

Christer Krokback

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB