



# Årsredovisning 2019



# Brf Vidängsvägen 16

Org nr 769614-7508

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vidängsvägen 16, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juli 2006.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har beteckningen Taberg 9, med adress Vidängsvägen 16, i Bromma, i Stockholms län.

Fastigheten som är upplåten med tomträtt, består av 1 hus i tre våningar med totalt 8 bostadsrätter, 2 st butikslokaler i markplan, gemensam tvättstuga samt inredd vind och källare.

Butikslokalerna är uthyrda till företag med publika näringsverksamheter.

Nuvarande tomträttsperiod är 2015-01-01 - 2024-12-31.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
4 st	1,5 rum och kök
2 st	2 rum och kök

#### Föreningens hyreslokaler

Kontrakten på föreningens hyreslokaler löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Hyrestagare</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Restaurang	Kullens Bar och Kök AB	105	2021-09-30
Butik	Alviks Spel HB	62	2020-01-31

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2019 till 1377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 885 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 256 000 kr och markvärde 4 629 000 kr. Värdeår är 2006.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	653	643	643	649	653
Resultat efter finansiella poster	73	-373	-1 769	73	143
Soliditet (%)	24,8	24,1	25,8	43,8	43,1
Fastighetens belåningsgrad (%)	73	81	81	61	60
Årsavgift per kvm kr	1 038	1 038	1 038	1 038	1 038
Lån per kvm bostadsyta kr	23 304	23 688	23 697	17 785	18 150

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 494 000	341 098	-1 955 263	-372 646	<b>2 507 189</b>
Disposition av föregående års resultat:		9 845	-382 490	372 646	<b>1</b>
Årets resultat				72 541	<b>72 541</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 494 000</b>	<b>350 943</b>	<b>-2 337 753</b>	<b>72 541</b>	<b>2 579 731</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 337 753
årets vinst	72 541
	<b>-2 265 212</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	11 885
i ny räkning överföres	-2 277 097
	<b>-2 265 212</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	653 104	642 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>653 104</b>	<b>642 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-233 735	-567 682
Övriga externa kostnader	4	-77 777	-88 703
Personalkostnader	5	-19 713	-26 284
Avskrivningar		-106 900	-171 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-438 125</b>	<b>-854 532</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 979</b>	<b>-211 878</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 438	-160 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 438</b>	<b>-160 768</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72 541</b>	<b>-372 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 541</b>	<b>-372 646</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 301 096	9 384 376
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 858	94 478
Pågående nyanläggningar	8	93 160	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 465 114</b>	<b>9 478 854</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 465 114</b>	<b>9 478 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 740
Övriga fordringar	9	86 469	33 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	29 158	23 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 627</b>	<b>60 995</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		812 412	842 633
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>812 412</b>	<b>842 633</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>928 039</b>	<b>903 628</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 393 153</b>	<b>10 382 482</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 494 000	4 494 000
Fond för yttre underhåll		350 943	341 098
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 844 943</b>	<b>4 835 098</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 337 753	-1 955 263
Årets resultat		72 541	-372 646
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 265 212</b>	<b>-2 327 909</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 579 731</b>	<b>2 507 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	7 649 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 649 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 597 040	72 428
Leverantörsskulder		58 426	15 288
Skatteskulder		70 202	66 636
Övriga skulder		1 011	-3 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	86 743	74 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 813 422</b>	<b>225 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 393 153</b>	<b>10 382 482</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	338 496	338 497
Hyror lokaler	291 015	279 735
Debiterad fastighetsskatt	22 427	22 374
Överlåtelseavgift	1 162	1 138
Pantförskrivningsavgift	0	455
Förseningsavgifter, övriga intäkter	4	455
	<b>653 104</b>	<b>642 654</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städkostnader	8 727	6 034
Snöröjning/sandning	3 576	5 302
Reparationer	30 980	345 836
Fastighetsel	85 524	85 031
Uppvärmning	0	21 828
Vatten och avlopp	24 038	23 539
Avfallshantering	7 350	7 260
Försäkringskostnader	11 771	11 772
Tomträttsavgäld	52 000	52 000
Kabel-tv	9 769	9 080
	<b>233 735</b>	<b>567 682</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	25 780	22 710
Fastighetsavgift	11 016	10 696
Revisionsarvode	13 236	12 952
Ekonomisk förvaltning	24 601	24 093
Bankkostnader	2 065	0
Konsultarvoden	0	11 000
Övriga poster	1 079	7 251
	<b>77 777</b>	<b>88 702</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	15 000	20 000
Sociala avgifter	4 713	6 284
	<b>19 713</b>	<b>26 284</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 994 000	9 994 000
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	649 611	649 611
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 643 611</b>	<b>10 643 611</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-609 624	-526 344
Årets avskrivningar	-83 280	-83 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-692 904</b>	<b>-609 624</b>
Ingående avskrivning fastighetsförbättringar	-649 611	-649 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-649 611</b>	<b>-649 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 301 096</b>	<b>9 384 376</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 256 000	6 785 000
Taxeringsvärden mark	4 629 000	3 060 000
	<b>11 885 000</b>	<b>9 845 000</b>

### Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 098	0
Inköp	0	118 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 098</b>	<b>118 098</b>
Ingående avskrivningar	-23 620	0
Årets avskrivningar	-23 620	-23 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 240</b>	<b>-23 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 858</b>	<b>94 478</b>

### Not 8 Pågående ombyggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	93 160	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 160</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 160</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	52	33 599
Avräkningskonto förvaltare	86 417	0
	<b>86 469</b>	<b>33 599</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	8 335	8 338
Tomträttsavgäld	13 000	13 000
Com Hem AB	2 520	2 318
Ekonomisk förvaltning	5 303	0
	<b>29 158</b>	<b>23 656</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,86	2020-02-03	1 971 837	1 980 706
SBAB	1,86	2020-02-03	1 885 295	1 900 804
SBAB	1,91	2020-03-05	592 892	595 458
SBAB	1,76	2020-01-15	246 549	277 462
SBAB	1,91	2020-03-05	489 217	491 743
SBAB	1,91	2020-02-26	461 250	476 250
SBAB	1,91	2020-02-26	1 950 000	2 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-7 597 040	0
Avgår kortfristig del av lån - nästa års amortering				-72 428
			<b>0</b>	<b>7 649 995</b>

Föreningens alla lån förfaller till betalning under 2020, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär. Efter försäljning av två nyrenoverade bostadsrätter räknar föreningen med att amortera av befintliga lån med 30-40%, samt att förhandla med andra banker för bättre villkor.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	86	337
Förutb hyror/avgifter	59 395	37 466
Upplupet revisionarvode	13 000	12 000
Upplupen städkostnad	350	696
Upplupen elkostnad	8 030	10 602
Upplupen vattenkostnad	4 020	0
Upplupen avfallskostnad	1 863	0
Upplupna konsultkostnader	0	11 000
Övriga upplupna kostnader	0	2 590
	<b>86 744</b>	<b>74 691</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 297 000	7 811 000
	<b>9 297 000</b>	<b>7 811 000</b>

Bromma

Tommi Honkakumpu  
Ordförande

Frej Engström

Mathias Åhlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Fredriksson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB