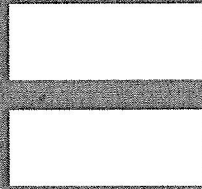


Årsredovisning 2019



Brf Axet I Viksjö

Org nr 769606-9272

fastum

www.fastum.se | 90 220

21

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 Axet i Viksjö, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 juni 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Viksjö 3:486 Järfälla kommun den 27 december 2001.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 281 kvm. En parkeringsplats per lägenhet upplåtes tillsammans med bostadsrätten.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök
11 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Viksjö Torg och Brf Ängen i Viksjö. Gemensamhetsanläggningen omfattar fjärrvärmeanläggning. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Servitut

Brf Ängen i Viksjö har rätt att använda utfarten för att kunna nyttja föreningens område.

Fastighetsavgift

Föreningen betalade full fastighetsavgift som år 2019 uppgår till 1 377 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 kr och markvärde 11 400 000 kr. Värdeår är 2003.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och skötselavtal med City Förvaltning. Trädgård och snöröjning med Kapacitator, trappstädning med Ren Standard i Stockholm och hissavtal med Schindler.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 5 augusti 2002.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 849 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Förslag till avsättning till yttre fond för 2019 är 385 000 kr enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Daniel Alatalo Kjell Snabb Vlad Mecea Fanny Johansson
-----------	--

Suppleant	Emelie Wörn Hans Lundqvist
-----------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa

Revisorer

Margareta Sandberg
KPMG

Valberedning

Stämman valde att låta styrelsen ha mandat att hitta en valberedning under år 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fjärrvärme anläggningen har setts över som föreningen delar med Brf Ängen i Viksjö och Brf Viksjö Torg vilket inneburit en lägre kostnad för fjärrvärmerna under 2019.
Ett lån har villkorsändrats till lägre ränta.

Framtida händelser

Ett större underhåll skall göras om något år. Därför har föreningen valt att fondera pengar istället för att ta upp nya lån.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 (70) medlemmar. Under året har 4 (8) antal överlåtelser skett med ett genomsnittligt pris på 30 812 kr (32 271 kr) per kvm. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 818	2 818	2 817	2 817
Resultat efter finansiella poster	151	6	45	-178
Resultat exklusive avskrivningar	799	654	692	465
Soliditet (%)	59,15	58,64	58,32	57,98
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,24	1,54	1,90	2,00
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 754	8 878	9 002	9 125
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	61	71	72	73
Fastighetens belåningsgrad (%)	40	40	41	41

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 418 856	9 692 144	2 149 522	-951 254	5 699	42 314 967
Disposition av föregående års resultat			225 843	-220 144	-5 699	0
Årets resultat					151 404	151 404
Belopp vid årets utgång	31 418 856	9 692 144	2 375 365	-1 171 398	151 404	42 466 371

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 171 398
årets vinst	151 404
	-1 019 994

behandlas så att avsättes till underhållsfonden	385 000
ianspråktas ur underhållsfond	-124 387
i ny räkning överföres	-1 280 607
	-1 019 994

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 818 260	2 817 552
Övriga rörelseintäkter		2 325	0
Summa rörelseintäkter		2 820 585	2 817 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 344 913	-1 428 244
Övriga externa kostnader	4	-267 767	-181 432
Personalkostnader	5	-20 837	-30 539
Avskrivningar		-647 600	-647 600
Summa rörelsekostnader		-2 281 117	-2 287 815
Rörelseresultat		539 468	529 737
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-388 064	-524 038
Summa finansiella poster		-388 064	-524 038
Resultat efter finansiella poster		151 404	5 699
Årets resultat		151 404	5 699



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 452 619	70 100 219
Summa materiella anläggningstillgångar		69 452 619	70 100 219
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	61 500	61 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 500	61 500
Summa anläggningstillgångar		69 514 119	70 161 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 986 878	1 707 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 469	90 777
Summa kortfristiga fordringar		2 078 347	1 797 802
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		201 128	201 128
Summa kassa och bank		201 128	201 128
Summa omsättningstillgångar		2 279 475	1 998 930
SUMMA TILLGÅNGAR		71 793 594	72 160 649

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 111 000	41 111 000
Fond för yttre underhåll		2 375 365	2 149 522
Summa bundet eget kapital		43 486 365	43 260 522
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 171 398	-951 255
Årets resultat		151 404	5 699
Summa fritt eget kapital		-1 019 994	-945 556
Summa eget kapital		42 466 371	42 314 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 314 850	28 721 250
Summa långfristiga skulder		28 314 850	28 721 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	406 400	406 400
Kundfordringar		0	17 598
Leverantörsskulder		49 032	93 399
Skatteskulder		138 408	135 252
Övriga skulder		3 515	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	415 018	471 784
Summa kortfristiga skulder		1 012 373	1 124 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 793 594	72 160 649

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		151 404	5 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		647 600	647 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		799 004	653 299
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 263	-8 037
Förändring av leverantörsskulder		-44 367	-19 866
Förändring av kortfristiga skulder		-53 250	255 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		702 650	880 717
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-406 400	-646 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-406 400	-646 400
Årets kassaflöde		296 250	234 317
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 823 510	1 589 193
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 119 760	1 823 510

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år
Fastighetsförbättringar 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 786 604	2 786 604
Hyror lokaler	31 656	30 948
	2 818 260	2 817 552

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	58 904	80 389
Trädgårdsskötsel	71 969	62 526
Städkostnader	42 900	42 900
Snöröjning/sandning	115 764	106 776
Hisskostnader	38 109	33 689
Besiktningkostnader	3 353	0
Reparationer	21 218	20 394
Hissreparationer	75 050	50 244
Planerat underhåll	117 887	159 157
El	93 232	97 209
Värme	349 342	421 098
Vatten och avlopp	118 160	120 818
Avfallshantering	49 894	53 443
Försäkringskostnader	78 882	76 090
Bevakningskostnader	9 272	8 985
Kabel-tv	92 578	91 728
Övrigt förvaltningskostnader	5 676	920
Förbrukningsmaterial	2 723	1 878
	1 344 913	1 428 244

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	70 221	68 187
Porto	3 988	2 392
Revisionsarvode	17 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	80 373	74 136
Bankkostnader	2 500	1 500
Upprättande av energideklaration	6 500	0
Övriga poster	86 685	17 717
	267 767	181 432

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	17 456	24 040
Sociala avgifter	3 381	6 499
	20 837	30 539

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 955 895	58 955 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 955 895	58 955 895
Ingående avskrivningar	-4 355 676	-3 708 076
Årets avskrivningar	-647 600	-647 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 003 276	-4 355 676
Redovisat värde mark	15 500 000	15 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	15 500 000	15 500 000
Utgående redovisat värde	69 452 619	70 100 219
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	9 000 000
	47 400 000	41 000 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	61 500	61 500
	61 500	61 500

41 st aktier à 1 500 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	68 246	67 045
Avräkningskonto förvaltare	1 918 632	1 639 980
	1 986 878	1 707 025

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel tv	23 387	23 143
Försäkring	26 718	25 446
Ekonomisk förvaltning	16 000	23 875
Hiss serviceavtal	15 779	16 815
Bevakningskostnader grundavtal	9 585	1 498
	91 469	90 777

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, lån nr 2756812091	1,21	2024-02-23	9 975 000	9 975 000
Swedbank, lån nr 2756812109	1,110	2020-02-25	8 577 500	8 817 500
Swedbank, lån nr 2753338736	1,305	3 mån	3 162 600	3 225 800
Swedbank, lån nr 2757224957	1,53	2022-09-23	3 721 150	3 784 350
Swedbank, lån nr 2757224965	0,883	3 mån	3 285 000	3 325 000
Avgår kortfristig del			-406 400	-406 400
			28 314 850	28 721 250

Förfaller till betalning inom ett till fem år: 2 032 000 kr.

Förfaller till betalning senare än 5 år: 26 282 850 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	48 655	111 375
Styrelsearvoden	0	20 540
Beräknade sociala avgifter	2 907	6 460
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
Förutbetalda avgifter och hyror	217 057	212 276
Fastighetsel	8 253	13 178
Fjärrvärme	93 627	64 290
Fastighetsskötsel	4 574	5 461
Övrigt	5 274	12 813
Snöröjning	0	6 391
Hissreparation	15 671	0
	415 018	471 784

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	32 900 000	32 900 000
	32 900 000	32 900 000



Viksjö den

19/3-2020

Vlad Mecea



Daniel Alatalo
Ordförande



Kjell Snabb

Fanny Johansson



Vår revisionsberättelse har lämnats 1/4 2020

KPMG AB



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor