



Årsredovisning 2019

Brf Vilunda-Borgen

Org. 769617-2845

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress Centralvägen 8 (Gårdshus), 194 76 Upplands Väsby

vilundaborgen@gmail.com

www.vilunda-borgen.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-09-30.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna: Centralvägen 6, 8, 10, 12 och 14. Optimusvägen 1-3, Genvägen 2 och Finspångsvägen 1. Fastigheterna byggdes 1951-1953 samt 2003.

Fastigheterna benämns i denna text enl:

Huskropp A: Centralv. 6 och 8, Optimusv. 1-3, Genv. 2 och Finspångsv. 1.

Huskropp B: Centralv. 14.

Huskropp C: Centralv. 10, 12.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 334 kvm, varav 11 121 kvm utgör lägenhetsyta och 2213 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 72 parkeringsplatser och 9 garage.

Lägenhetsfördelning

81 st 1 rum och kök

89 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 202 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Föreningen har 25 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2020.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte värmeväxlare	2013
Komplettering med skyddsräcken runt luckor Optimusv. och Centralv.	2014
Byte plåtinklädnader runt avluftningar (Hus A)	2014
Nedtagning av löst sittande puts och tegel (Hus A)	2014
Byte entrépartier (Centralvägen 14)	2014
Murat igen öppningar i brandvägg mellan 14 E-D, 14 A-B	2014
Genomgång frånluftsfläktar lagerbyte, byten av skivor, remmar, etc. Rengöring aggregat samt kanalsystem.	2014
Rengöring av ventiler och don.	2014
Rengöring ventilationskanaler	2014
OVK besiktning	2014-2015
Renovering av hissar, etapp 1	2015
Rörinfordring av bottenplatta	2015
Renovering av hissar, etapp 2	2016
Elcentral tvättstuga Centralv 14	2016
Ventilation	2017
Vattenskada	2017
Trädgård	2017
Renovering av hissar etapp 3	2017
Byte av källardörrar	2017
Reparation lokaler	2017
Källartrappor	2017
Nya torktumlare 4 st	2017
Utbyte trapphusarmaturer	2018
Vattenskada lägenheter	2018
Målning av räcken i området	2018

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med MH Drift och Fastighetservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-24. Styrelsen har sitt säte i Upplands Väsby kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 251 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 32. Antalet medlemmar som utträtt under året är 26. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 257. Under året har 26 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-03-12 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Monica Öhrn	ledamot
Natasha Pedersen	ledamot
Maude Järefjord	ledamot
Pernilla Carlén	ledamot
Antonio Espinoza	suppleant
Torsten Bergstedt	suppleant

Till **revisor** har Patrik Israelsson, KPMG Revisionsbyrå valts.

Valberedningen kunde inte väljas pga ingen frivillig.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Genvägen 2 fick i delar av källargången nya avloppsrör under kvartal 1.

Under första och andra kvartalet byttes avloppsrören i källaren på Finspångsvägen 1 A-B och del av C.

Under kvartal 3 så byttes avloppsrören i källaren på Finspångsvägen 1C (resterande) och D-E.

MSB besiktade alla skyddsrummen (utom det som finns på Centralvägen 14C som är flyttat framåt i tiden) i april månad och från juni - december utfördes alla åtgärder i dem enligt de avvikelser som fanns i föreläggande på att åtgärda innan 31 december 2019.

På Finspångsvägen byttes alla armaturer i trapphusen till nya energisnålare LED-armaturer.

Föreningens resultat för år 2019 är 642 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 2 097 Kkr. Förändringen beror främst på ökade reparations- och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmes, vilken minskat något under året. Även räntekostnaden är en stor post. Även den har minskat under året.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 827 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 1 469 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Under året valde man att amortera utöver planen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen att inte höja avgifterna för 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Utbyte trapphusarmaturer	367
Rep hyresrätt	131
Ventilation	164
Skyddsrum	287
Avloppsbyte	813

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 Mkr. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 277 305	17 208 805	3 120 059	-12 566 237	2 097 517	93 137 449
Avsättning till yttre fond			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				2 097 517	-2 097 517	
Upplåtelser						0
Årets resultat					641 518	641 518
Belopp vid årets utgång	83 277 305	17 208 805	3 420 059	-10 768 720	641 518	93 778 967

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	11 941	11 906	11 626	11 419	11 170
Resultat efter finansiella poster, Kkr	641	2 097	986	-1 746	-1 220
Soliditet, %	50,3	49,9	48,6	47,9	44,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	695	691	671	649
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 863	8 994	9 023	9 051	10 055
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 189	8 189	8 145	8 145	8 151
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,99	1,11	1,43	1,55	1,58
Fastighetens belåningsgrad, % **	51,8	52,3	52,3	52,2	56,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 768 720
Årets resultat	641 518
	<hr/>
	-10 127 202
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-10 427 202
	<hr/>
	-10 127 202

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter och årsavgifter	2	11 928 885	11 718 125
Övriga rörelseintäkter	3	12 497	187 946
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 941 382	11 906 071
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-8 694 286	-7 207 139
Övriga externa kostnader	5	-539 891	-479 865
Personalkostnader	6	-347 098	-286 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-827 215	-823 211
Summa rörelsens kostnader		-10 408 490	-8 796 874
Rörelseresultat		1 532 892	3 109 197
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 710	9 236
Räntekostnader		-900 084	-1 020 916
Summa finansiella poster		-891 374	-1 011 680
Resultat efter finansiella poster		641 518	2 097 517
Årets resultat		641 518	2 097 517

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	173 989 290	174 803 001
Inventarier, verktyg och installationer	8	52 499	39 435
Summa materiella anläggningstillgångar		174 041 789	174 842 436
Summa anläggningstillgångar		174 041 789	174 842 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		98 129	135 254
Övriga fordringar		10 136	4 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	292 340	298 816
Summa kortfristiga fordringar		400 605	438 398
Kassa och bank		11 902 263	11 397 056
Summa omsättningstillgångar		12 302 868	11 835 454
SUMMA TILLGÅNGAR		186 344 657	186 677 890

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	100 486 110	100 486 110
Yttre fond	3 420 059	3 120 059
Summa bundet eget kapital	103 906 169	103 606 169
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-10 768 720	-12 566 237
Årets resultat	641 518	2 097 517
Summa fritt eget kapital	-10 127 202	-10 468 720
Summa eget kapital	93 778 967	93 137 449
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	89 798 189	91 137 361
Övriga skulder	52 500	52 500
Summa långfristiga skulder	89 850 689	91 189 861
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	339 157	327 759
Leverantörsskulder	736 069	388 050
Aktuell skatteskuld	69 066	27 462
Övriga skulder	86 152	95 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 1 484 557	1 511 523
Summa kortfristiga skulder	2 715 001	2 350 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	186 344 657	186 677 890

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 532 892	3 109 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	827 215	823 211
Erhållen ränta mm	8 710	9 236
Erlagd ränta	-900 084	-1 020 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 468 733	2 920 728
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	37 125	-63 754
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	668	290 788
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	348 019	74 398
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	5 004	-475 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 859 549	2 746 588
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-26 568	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 568	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 840 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	11 398	0
Amortering långfristiga lån	-1 339 172	-302 791
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 327 774	1 537 209
Förändring av likvida medel	505 207	4 283 797
Likvida medel vid årets början	11 397 056	7 113 259
Likvida medel vid årets slut	11 902 263	11 397 056

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 -6,7%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	1 014 074	1 046 842
	Hysesintäkter lokaler	3 224 716	3 153 408
	Fastighetsskatt lokaler	153 328	33 899
	Årsavgifter bostäder	7 066 758	7 041 173
	Hysesintäkter p-platser och garage	345 419	349 887
	Övriga hyresintäkter	72 187	55 882
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 250	35 617
	Övriga intäkter	5 152	1 417
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 928 884	11 718 125

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättningar	12 497	187 946
	Summa övriga rörelseintäkter	12 497	187 946
Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	540 694	497 633
	Städning	141 779	104 168
	Snöröjning och sandning	117 266	108 652
	Reparationer och underhåll	3 161 720	1 921 614
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	504 892	338 322
	Elavgifter	578 209	552 395
	Fjärrvärme	2 046 721	2 072 270
	Vatten och avlopp	569 622	702 464
	Sophämtning	393 268	331 111
	Kabel tv och bredband	288 658	284 525
	Försäkringspremier	191 803	165 409
	Övriga kostnader	159 654	128 576
	Summa driftkostnader	8 694 286	7 207 139
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	264 009	256 178
	Revisionsarvoden	24 613	21 897
	Konsultarvoden	117 915	33 887
	Försäljn. omkostnader inkl mäklararvoden	0	31 460
	IT-tjänster	2 612	3 649
	Kundförluster	1 281	5 401
	Inkassokostnader	47 104	91 034
	Medlems-och serviceavgifter	28 342	7 930
	Övriga administrationskostnader	54 013	28 429
	Summa övriga externa kostnader	539 889	479 865
Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	275 000	225 000
	Sociala kostnader	72098	61 659
	Summa personalkostnader	347 098	286 659

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	182 219 119	182 219 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 219 119	182 219 119
	Ingående avskrivningar	-7 416 118	-6 602 412
	Årets avskrivningar	-813 711	-813 706
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 229 829	-7 416 118
	Utgående redovisat värde	173 989 290	174 803 001
	Redovisat värde byggnader	141 590 526	142 404 237
	Redovisat värde mark	32 398 764	32 398 764
	Summa redovisat värde	173 989 290	174 803 001
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	161 371 000	115 651 000
	varav byggnader:	118 657 000	83 080 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	206 077	206 077
	Inköp	26 568	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 645	206 077
	Ingående avskrivningar	-166 642	-157 137
	Årets avskrivningar	-13 504	-9 505
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 146	-166 642
	Utgående redovisat värde	52 499	39 435

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	147 482	142 284
	Förutbetald kabel tv avgift	69 624	71 551
	Förutbetald ek förvaltning Förvaltn i Östersund	65 169	63 580
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	10 065	21 401
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292 340	298 816

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Att fördela	52 500	0
	Amortering inom 2 till 5 år	1 660 216	1 604 422
	Amortering efter 5 år	88 137 973	89 532 939
	Summa långfristiga skulder	89 850 689	91 137 361

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2020-05-14	0,64	189 648	24 706 813
SBAB	2021-05-10	0,81	149 509	25 570 533
Nordea Hypotek	2022-11-16	1,55		20 675 000
Nordea Hypotek	2021-10-20	0,79		19 185 000
Summa			339 157	90 137 346
Avgår kortfristig del				339 157
Summa långfristiga skulder				89 798 189

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	99 035	110 136
	Förutbetalda hyror och årsavgifter	975 575	905 734
	Upplupen kostnad fjärrvärme	263 398	286 880
	Övriga upplupna kostnader	146 549	208 773
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 484 557	1 511 523

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	118 000 000	118 000 000
Summa ställda säkerheter	118 000 000	118 000 000

Upplands Väsby,

Monica Öhrn

Pernilla Carlén

Natasha Pedersen

Maude Järefjord

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

KPMG AB

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor