

**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
Upplýsningar till resultaträkningen	9
Upplýsningar 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 Borevsion AB, Niclas Wärenfeldt.  
I valberedningen ingår, Angela Valenti sammankallande/ordförande och Patrik Ström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### *Leverantör*

Upplands Boservice AB  
HSB Norra Stor-Stockholm  
Lassila & Tikanoja Service AB  
Otis AB  
Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB)  
Svenska Besiktningar  
Lövhagen Mark & Trädgård  
E:on  
Fortum Värme  
Ownit Bredband AB  
TryggHansa

#### *Avtalstyp*

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltare  
Lokalvård  
Hisservice  
Hissbesiktning  
Ventilationskontroll  
Trädgårdsskötsel och vinter underhåll  
Elavtal, el och nät  
Fjärrvärme  
Tv  
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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>86 330 000</b>	-	<b>931 556</b>	<b>1 588 171</b>	<b>431 163</b>	<b>89 280 890</b>
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		-			<u>604 264</u>	<u>604 264</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>86 330 000</b>	<b>0</b>	<b>873 201</b>	<b>2 077 689</b>	<b>604 264</b>	<b>89 885 154</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 077 689
Årets resultat	<u>604 264</u>
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	<u>2 198 328</u>
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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 344 324	3 296 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 344 324	3 296 654
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 628 357	-2 750 561
<b>Rörelseresultat</b>		715 967	546 093
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 835	-115 025
<b>Summa finansiella poster</b>		-111 703	-114 930
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		604 264	431 163
<b>Resultat före skatt</b>		604 264	431 163
<b>Årets resultat</b>		604 264	431 163

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	115 702 421	116 511 338
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		115 702 421	116 511 338
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		115 702 421	116 511 338
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		986 724	605 813
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	10	1 522 906	1 335 507
<b>Summa kassa och bank</b>		1 522 906	1 335 507
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 509 630	1 941 320
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		118 212 051	118 452 658

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 885 154</b>	<b>89 280 890</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		26 935 000	28 435 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 935 000</b>	<b>28 435 000</b>
<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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 391 897</b>	<b>736 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 212 051</b>	<b>118 452 658</b>



## 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

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
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
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 344 324</b>	<b>3 296 629</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	56 575	78 972
Serviceavtal	63 950	56 195
Entreprenadstäd	102 481	64 320
Besiktningkostnader	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
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 663 075</b>	<b>1 570 637</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
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
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>16 375</b>	<b>208 395</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 679 450</b>	<b>1 779 032</b>

**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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>15 347</b>	<b>26 127</b>

**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
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>124 643</b>	<b>136 485</b>

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
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-111 703</b>	<b>-114 930</b>

## 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
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>92 107 421</u>	<u>92 916 338</u>
Mark	<u>23 595 000</u>	<u>23 595 000</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>115 702 421</b>	<b>116 511 338</b>
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
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>904 574</u>	<u>509 918</u>

### 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
Sophämtningskostnader	0	969
Kabel-TV avgifter m.m.	30 158	12 382
Förvaltningsavtal	0	5 493
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	15 519	42 961
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>82 149</u>	<u>95 895</u>

**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
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 522 906</b>	<b>1 335 507</b>

**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
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 635 000</b>	<b>28 435 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	34 435 000	34 435 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 435 000</b>	<b>34 435 000</b>

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
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>54 943</b>	<b>62 985</b>

**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
Sophämningskostnader	971	0
Förutbetalda hyror och avgifter	254 421	282 326
Upplupna räntekostnader	6 790	8 003
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>366 031</b>	<b>391 998</b>

Upplands Väsby \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Stellan Söderman

Monica Andersson

Inger Hultgren

Arne Rundlöf

Christer Krokback

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB