



Årsredovisning 2019



Brf Vidängsvägen 16

Org nr 769614-7508

fastum

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.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2011 med 10% och den 1 januari 2012 med 5%. Föreningen planerar att sänka årsavgifterna med 10% fr.o.m oktober 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet, 11 885 kronor för 2019 enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 månad 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tommi Honkakumpu Frej Engström Mathias Åhlberg	Ordförande
Suppleant	Maja Jonsson Cecilia Ha Thanh Engström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alviks spel HB har flyttat ut på föreningens begäran. Alla nödvändiga tillstånd samt dokument för lägenhetskonerteringen har tagits fram och godkänts av kommunen. Förening har hittat en totalentreprenör som föreningen ämnar att gå vidare med i byggprocessen. Den tidigare lokalen skall göras om till 2 stycken lägenheter. En teknisk besiktning av fastigheten har genomförts.

En Underhållsplan för 20 år framåt har tagits fram.

Föreningen har anlitat städfirma för städning av trapphus, källargång samt tvättstuga. Städning sker varannan vecka fortsättningsvis. Föreningens gemensamma toalett i källaren har rustats upp och målats om.

Medlemsinformation

Föreningen har 11 (9) st medlemmar fördelade på 8 bostadsrätter. Under året har 1 (2) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
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

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

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

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	653 104	642 654
Summa rörelseintäkter		653 104	642 654
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-438 125	-854 532
Rörelseresultat		214 979	-211 878
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 438	-160 768
Summa finansiella poster		-142 438	-160 768
Resultat efter finansiella poster		72 541	-372 646
Årets resultat		72 541	-372 646

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<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
Summa materiella anläggningstillgångar		9 465 114	9 478 854
Summa anläggningstillgångar		9 465 114	9 478 854
Omsättningstillgångar			
<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
Summa kortfristiga fordringar		115 627	60 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		812 412	842 633
Summa kassa och bank		812 412	842 633
Summa omsättningstillgångar		928 039	903 628
SUMMA TILLGÅNGAR		10 393 153	10 382 482

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 494 000	4 494 000
Fond för yttre underhåll		350 943	341 098
Summa bundet eget kapital		4 844 943	4 835 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 337 753	-1 955 263
Årets resultat		72 541	-372 646
Summa fritt eget kapital		-2 265 212	-2 327 909
Summa eget kapital		2 579 731	2 507 189
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	7 649 995
Summa långfristiga skulder		0	7 649 995
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		7 813 422	225 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 393 153	10 382 482

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
	653 104	642 654

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
	233 735	567 682

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
	77 777	88 702

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	15 000	20 000
Sociala avgifter	4 713	6 284
	19 713	26 284

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

Not 7 Inventarier

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

Not 8 Pågående ombyggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	93 160	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 160	0
Utgående redovisat värde	93 160	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	52	33 599
Avräkningskonto förvaltare	86 417	0
	86 469	33 599

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
	29 158	23 656

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
			0	7 649 995

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
	86 744	74 691

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 297 000	7 811 000
	9 297 000	7 811 000

Bromma

Tommi Honkakumpu
Ordförande

Frej Engström

Mathias Åhlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Fredriksson
Revisor
BoRevision i Sverige AB