

Årsredovisning för
Brf Vistabergs Allé
769620-9308
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vistabergs Allé, 769620-9308, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 samt lägenhetsförråd. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ingmar Ekström	Ordförande	2022
Britt-Louise Brüna	Ledamot	2023
Jan Lind	Ledamot	2022
Johanna Gravestam	Ledamot	2023
Rami Baitar	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Mesgule Eken	Suppleant	2022
Gösta Rådén	Suppleant	2022
Gösta Jansson	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Moore Allegretto	Extern revisor	
Valberedning		
Anna Andersson	Sammanställande	
Berith Köhler Steen		
Omar Osman		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Ingmar Ekström, Britt-Louise Brüna och Rami Baitar, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huddinge Rosenmandeln i Stockholm med därpå uppförda byggnader med 39 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2015. Fastighetens adresser är Vistabergs Allé 38 - 42.

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 45 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	9	9	18

Total tomtarea: 5438 kvm

Total bostadsarea: 3234 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-01-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige AB

Telia Sverige AB

Maries Puts & Städ AB

Vattenfall AB

Södertörns Fjärrvärme AB

Otis Hiss AB

C Låås Entreprenad AB

Hissbesiktning Sverige AB

Spira AB

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Snöröjning

Besiktning hissar

Mark & trädgård

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 933 kr och planerat underhåll för 50 543 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-10-11 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 129 600 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 272 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Byte VVC-pump

År

2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Utförda händelser under 2021

- Underhållsplan har upprättats
- El-avtalet har omförhandlats med Vattenfall
- Banklån har omförhandlats till bättre ränta
- Brandskyddsbesiktning har utförts
- Snöröjning: Ny entreprenör C Låås Entreprenad
- Mark och trädgård: Spira Mark AB
- Undercentralen: Bytt cirkulationspump
- Utemiljö: Planterat nya växter

Planering för 2022

- Bostadstillägget i fastighetsförsäkringen borttaget fr.o.m 2022
- Målning av p-platser
- Beskränning av växter och nyplantering
- Omförhandling av lån
- Översyn av grusytor
- Oljning av parkutrustning

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 61 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2016-01-01.
Avseende årsavgiften för 2022 har beslut tagits att höja avgiften med 9 % 2022-01-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 560	2 445	2 495	2 467
Resultat efter finansiella poster	-590	-635	-635	-1 028
Förändring av underhållsfond	31	130	-224	118
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	476	328	680	181
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	638	637	637	629
Driftskostnad, kr / kvm	396	296	327	320
Ränta, kr / kvm	116	160	182	183
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	40	40	40	40
Lån, kr / kvm	9 876	9 887	9 942	10 023
Snittränta (%)	1,18	1,61	1,83	1,82

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	90 550 000	412 725	-3 200 215	-634 802
Disposition enligt föreningsstämma			-634 802	634 802
Avsättning till underhållsfond		129 600	-129 600	
Ianspråkstagande av underhållsfond		-98 945	98 945	
Årets resultat				-589 962
Vid årets slut	90 550 000	443 380	-3 865 672	-589 962

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 835 017
Årets resultat före fondförändring	-589 962
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-129 600
Ianspråkstagande av underhållsfond	98 944
Summa över/underskott	-4 455 635
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	50 543
Att balansera i ny räkning	-4 405 092

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 244 385	2 229 842
Övriga rörelseintäkter	3	315 182	215 080
Summa rörelseintäkter		<u>2 559 567</u>	<u>2 444 922</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 395 964	-1 153 342
Övriga externa kostnader	7	-169 451	-206 788
Personalkostnader	8	-111 537	-110 607
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 096 375	-1 093 217
Summa rörelsekostnader		<u>-2 773 327</u>	<u>-2 563 954</u>
Rörelseresultat		<u>-213 760</u>	<u>-119 032</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 278	-515 850
Summa finansiella poster		<u>-376 202</u>	<u>-515 770</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-589 962</u>	<u>-634 802</u>
Årets resultat		<u>-589 962</u>	<u>-634 802</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	116 508 500	117 599 500
Inventarier, maskiner och installationer	11	73 033	78 408
Summa materiella anläggningstillgångar		116 581 533	117 677 908
Summa anläggningstillgångar		116 581 533	117 677 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 429	186
Övriga fordringar		1 822 095	1 438 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 178	21 730
Summa kortfristiga fordringar		1 945 702	1 460 861
<i>Kassa och bank</i>	13	450 431	451 981
Summa omsättningstillgångar		2 396 133	1 912 842
SUMMA TILLGÅNGAR		118 977 666	119 590 750

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 550 000	90 550 000
Underhållsfond		443 380	412 725
Summa bundet eget kapital		90 993 380	90 962 725
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 865 673	-3 200 215
Årets resultat		-589 962	-634 802
Summa fritt eget kapital		-4 455 635	-3 835 017
Summa eget kapital		86 537 745	87 127 708
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	9 350 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		9 350 000	9 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	22 587 500	22 535 000
Leverantörsskulder		91 436	85 063
Övriga skulder		41 747	43 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	369 238	299 781
Summa kortfristiga skulder		23 089 921	22 963 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 977 666	119 590 750

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-213 760	-119 032
Avskrivningar	1 096 375	1 093 217
	882 615	974 185
Erhållen ränta	76	80
Erlagd ränta	-376 278	-515 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	506 413	458 415
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-91 141	-7 481
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	74 378	-233 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 650	217 791
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-80 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-80 625
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-97 500	-177 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 500	-177 750
Årets kassaflöde	392 150	-40 584
Likvida medel vid årets början	1 864 836	1 905 420
Likvida medel vid årets slut	2 256 986	1 864 836

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 062 441	2 062 416
Hyror p-platser/garage	181 944	167 427
Summa	2 244 385	2 229 842

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	106 704	106 704
EI	196 031	73 314
Överlåtelseavgifter	2 380	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 997	-
Övriga intäkter	7 070	35 062
Summa	315 182	215 080

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	756	7 051
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	8 445
VA & sanitet, installationer	-	21 885
Värme, installationer	19 141	17 435
Ventilation, installationer	4 144	-
El, installationer	1 306	6 750
Hiss	25 339	21 952
Huskropp	-	15 081
Vattenskador	15 246	-
Summa	65 933	98 599

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	23 800
Värme, installationer	50 543	-
Huskropp, övrigt	-	75 145
Summa	50 543	98 945

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	207 071	140 538
Besiktningkostnader	75 023	7 350
Gångbanerenshållning	2 780	-
Snöröjning	75 500	17 250
Serviceavtal	21 730	30 302
Förbrukningsmaterial	56 794	40 166
Övriga utgifter för köpta tjänster	82 958	7 385
El	280 195	197 993
Uppvärmning	280 171	275 260
Vatten och avlopp	15 098	151 399
Avfallshantering	51 956	47 719
Försäkringar	39 103	40 437
Systematiskt brandskyddsarbete	9 725	-
Kabel-TV	26 022	-
Bredband	55 362	-
Summa	1 279 488	955 798

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 495	-
Frakter och transporter	506	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 280	-
Tele och post	2 899	85 714
Förvaltningskostnader	86 579	97 784
Revision	31 875	14 625
Jurist- och advokatkostnader	8 499	3 285
Bankkostnader	2 239	-
IT-tjänster	23 017	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 380
Övriga externa kostnader	6 064	-
Summa	169 451	206 788

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	94 500
Övriga kostnadsersättningar	-	1 795
Summa	95 200	96 295
Sociala avgifter	16 337	14 312
Summa	111 537	110 607

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 091 000	1 091 000
Inventarier, maskiner och installationer	5 375	2 217
Summa	1 096 375	1 093 217

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	109 100 000	109 100 000
-Mark	14 500 000	14 500 000
-Markanläggningar	-	-
	<u>123 600 000</u>	<u>123 600 000</u>
	-	-
	<u>123 600 000</u>	<u>123 600 000</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	123 600 000	123 600 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 000 500	-4 909 500
	<u>-6 000 500</u>	<u>-4 909 500</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 091 000	-1 091 000
	<u>-1 091 000</u>	<u>-1 091 000</u>
	<u>-7 091 500</u>	<u>-6 000 500</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 091 500	-6 000 500
 Redovisat värde	116 508 500	117 599 500
 <i>Varav</i>		
Byggnader	102 008 500	103 099 500
Mark	14 500 000	14 500 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	49 000 000	49 000 000
Mark	<u>18 600 000</u>	<u>18 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	67 600 000	67 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	80 625	-
	<u>80 625</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	80 625
	<u>-</u>	<u>80 625</u>
Utgående anskaffningsvärden	80 625	80 625
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 217	-
	<u>-2 217</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 375	-2 217
	<u>-5 375</u>	<u>-2 217</u>
Utgående avskrivningar	-7 592	-2 217
Redovisat värde	73 033	78 408

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	56 472	-
Förutbetalda kostnader	61 706	21 730
Summa	118 178	21 730

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Affärskonto Handelsbanken	400 431	401 981
E-kapitalkonto Handelsbanken	50 000	50 000
Summa	450 431	451 981

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 587 500	22 535 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 350 000	9 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	31 937 500	32 035 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	31 937 500	32 035 000
Summa	31 937 500	32 035 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,62 %	2023-06-30	9 500 000	-	50 000	9 450 000
Stadshypotek	0,30 %	2022-06-30	9 262 500	-	47 500	9 215 000
Stadshypotek	0,30 %	2022-06-30	9 500 000	-	-	9 500 000
Stadshypotek	0,30 %	2022-06-30	3 772 500	-	-	3 772 500
Summa			32 035 000	-	97 500	31 937 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	5 520	-
Upplupna räntekostnader	409	831
Förutbetalda intäkter	250 111	207 896
Upplupna revisionsarvoden	16 000	-
Upplupna driftskostnader	97 198	91 054
Summa	369 238	299 781

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	33 100 000	33 100 000
Summa ställda säkerheter	33 100 000	33 100 000

Underskrifter

Huddinge, 2022- -

Ingmar Ekström
Styrelseordförande

Britt-Louise Brüna

Jan Lind

Johanna Gravestam

Rami Baitar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Moore Allegretto

Patrik Ekenberg
Auktoriserad revisor