

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2001-02-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Västanberga samfällighet. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar vattenavläs/sopor/utemiljö-städ/carports/partkering/snöröj/sandning/föreningslokal.

Styrelsen

Maykil Shaboo Yonan Al-Eakodah	Ledamot
Maud Margareta Johannesson	Ledamot
Thomas Olof Mikael Järlinge	Ledamot

Gunnel Karin Bergqvist	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bertil Johansson	Ordinarie Extern	Bertil Johanssons Revisionsbyrå
------------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Maud Johannesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västanberga 2:11	1990	Vallentuna
Västanberga 2:17	1990	Vallentuna
Västanberga 2:24	1990	Vallentuna
Västanberga 2:25	1990	Vallentuna
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepump via förvärmad tilluft och stödvärme via elradiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 - 1990 och består av 15 småhus.

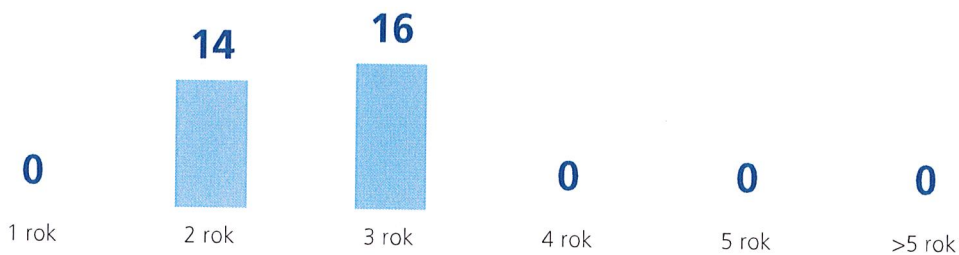
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 632 m², varav 2 632 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

gårdslokal
föreningslokal

Kommentar

samfälligheten
samfälligheten

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades december 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomgång av inluftskanaler & flöde samt värmepanna och kalibrering	2019	
Byte av övertrycksventiler , del av målning av förrådsdörrar och ytterdörrar till vita	2018 2017	fortsätter under 2019
bortagning av träd	2017	
yttre målning fasader	2010 - 2015	
byte träfasader behovsanpassat	2010 - 2015	
Trappor byte steg	2010 - 2015	
ventilations genomgång och planering	2010 - 2015	
Byten av Värmepannor	2010 - 2017	
målning yttre fönsterkarmar & bleck	2010 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
kontroll behov yttre målning och fasader	2020	Flyttad i plan
kontroll avloppsrör , inre	2021	flyttad i plan
kontroll av takpannor (cement)	2022	flyttad i plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Inför planering underhåll har planen reviderats så att under 2020 kommer fasader och trappor med avsats lgh ingång besiktigas och vid funnet behov åtgärdas avseende trä och målning.



Föreningens ekonomi

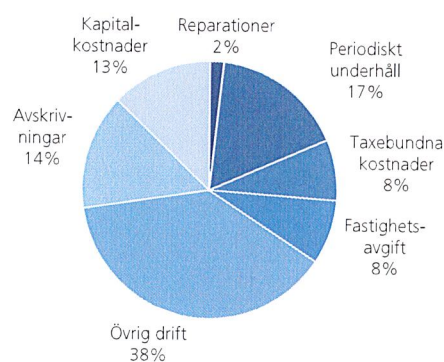
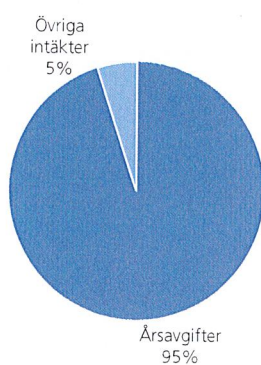
Ekonomi är god och förbättras hela tiden. Förening har inte höjd medlemsavgiften sedan 2010 och hoppas den skall kunna förbli så.

Avhängigt är att Samfällighetskostnaden inte ökar och tvingar BRFn att höja medlemsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 700 687	2 540 427
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 718 661	1 720 027
Finansiella intäkter	38	49
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 815
Ökning av kortfristiga skulder	127 965	0
	1 846 664	1 721 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 096 195	991 371
Finansiella kostnader	194 942	208 198
Ökning av kortfristiga fordringar	75 463	0
Minskning av långfristiga skulder	363 264	1 293 264
Minskning av kortfristiga skulder	0	68 798
	1 729 863	2 561 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 817 488	1 700 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	116 801	-839 740

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större åtgärd under 2019 var rengöring / kaliberring och service på BRf lägenheters värmepanna och värmesystem inkl rengöring av kanaler och filter.

Funktionsprov av alla system och byte av reläer / fläktar och andra normala förslitningsdelar.

Den sista gamla pannan byttes till senare och nyare modell. Nu har BRfn inga äldre gamla pannor kvar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 193	4 331	4 822	4 945
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	45	45	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	79	113	131
Soliditet (%)	48	47	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	210	303	239	408
Nettoomsättning (tkr)	1 718	1 720	1 725	1 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 632 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 272 800	0	0	9 272 800
Fond för yttre underhåll	490 824	65 267	0	425 557
S:a bundet eget kapital	9 763 624	65 267	0	9 698 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	509 414	-65 267	302 948	271 733
Årets resultat	210 004	210 004	-302 948	302 948
S:a fritt eget kapital	719 418	144 737	0	574 681
S:a eget kapital	10 483 042	210 004	0	10 273 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	210 004
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	574 680
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 267
summa balanserat resultat	719 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	719 417
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 718 361	1 719 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	516
Summa rörelseintäkter		1 718 661	1 720 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-954 719	-844 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 797	-78 283
Personalkostnader	Not 6	-90 679	-68 180
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 559	-217 559
Summa rörelsekostnader		-1 313 753	-1 208 930
RÖRELSERESULTAT		404 908	511 097
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 942	-208 198
Summa finansiella poster		-194 904	-208 149
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 004	302 948
ÅRETS RESULTAT		210 004	302 948

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 900 003	20 117 561
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 900 003	20 117 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 901 403	20 118 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 583	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	61 819	65 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	74 495	0
Summa kortfristiga fordringar		140 897	65 434
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		266 744	266 744
SBC klientmedel i SHB		1 550 744	1 433 943
Summa kassa och bank		1 817 488	1 700 687
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 958 385	1 766 121
SUMMA TILLGÅNGAR		21 859 788	21 885 083



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 272 800	9 272 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	490 824	425 557
Summa bundet eget kapital		9 763 624	9 698 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		509 414	271 733
Årets resultat		210 004	302 948
Summa fritt eget kapital		719 418	574 681
SUMMA EGET KAPITAL		10 483 042	10 273 038
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 360 196	11 035 453
Summa långfristiga skulder		8 360 196	11 035 453
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 675 257	363 264
Leverantörsskulder		134 399	46 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	206 894	167 321
Summa kortfristiga skulder		3 016 550	576 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 859 788	21 885 083

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 631 073	1 631 073
Vattenintäkter	85 704	85 704
Överlåtelse/pantsättning	1 581	2 731
Öresutjämning	3	3
	1 718 361	1 719 511

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	300	516
	300	516

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Gård	3 204	0
	Förbrukningsmateriel	2 199	17 615
		5 403	17 615
	Reparationer		
	VVS	2 063	51 571
	Värmeanläggning/undercentral	7 240	12 809
	Ventilation	18 204	0
		27 507	64 380
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	253 749	0
		253 749	0
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	115 168	119 064
		115 168	119 064
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 357	73 481
	Självrisk	0	68 244
	Samfällighetsavgift	352 800	384 944
		432 157	526 669
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 735	117 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	954 719	844 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	188
	Juridiska åtgärder	0	10 031
	Revisionsarvode extern revisor	0	17 375
	Föreningskostnader	406	684
	Förvaltningsarvode	42 188	41 486
	Administration	3 353	2 102
	Korttidsinventarier	0	1 657
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
		50 797	78 283

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 900	53 083
	Sociala kostnader	18 779	15 097
		90 679	68 180

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	217 559	217 559
		217 559	217 559
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 215 720	23 215 720
	Utgående anskaffningsvärde	23 215 720	23 215 720
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 098 159	-2 880 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-217 559	-217 559
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 315 717	-3 098 159
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 900 003	20 117 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 459 846	1 459 846
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 967 000	13 967 000
	Taxeringsvärde mark	12 500 000	12 500 000
		26 467 000	26 467 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 467 000	26 467 000
		26 467 000	26 467 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 750	48 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 750	48 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 750	-48 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 750	-48 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		1 769	1 769
Skattefordran		60 050	63 605
		61 819	65 374

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Kreditfaktura Samfällighetsavgift		74 495	0
		74 495	0

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		425 557	423 340
Reservering enligt stadgar		65 267	65 267
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-63 050
Vid årets slut		490 824	425 557

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,730 %	5 613 225	5 671 697	2021-01-30
Handelsbanken	1,700 %	2 336 785	2 361 577	2020-03-01
Handelsbanken	1,760 %	3 085 443	3 365 443	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		11 035 453	11 398 717	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 675 257	-363 264	
		8 360 196	11 035 453	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 219 133 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 113 227	15 113 227

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	52 300
	Sociala avgifter	19 663	16 433
	Ränta	4 525	4 936
	Avgifter och hyror	112 956	93 652
		206 894	167 321

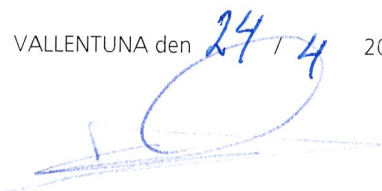
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret 2019 som påverkar ekonomin framledes.

Underhåll planerat för 2020 avseende fasder / virke- trä & målning.

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den 24 / 4 2020



Maykil Shaboo Yonan Al-Eakodah
Ledamot



Maud Margareta Johannesson
Ledamot



Thomas Olof Mikael Järlinge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020



Bertil Johansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Östergården Vallentuna

Org.nr 716420-2991

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Östergården för räkenskapsåret 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i års redovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och stallning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 14 / 5 2020



Bertil Johansson
Revisor