

Årsredovisning 2018/2019

BRF BIDROTNINGEN VISTABERG 769629-8319

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att etablera ett långsiktigt samarbete med extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av föreningen, leverera ett basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för bostadsrättsföreningens verksamhet och ekonomi. Härutöver skall entreprenören kunna erbjuda ytterligare tjänster direkt till föreningens medlemmar.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-03-30.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-11-16.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-10-03.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.

Styrelsens sammansättning

Shadi Domat Styrelseordförande

Sousie Saboh Styrelseledamot

Jonas Söderstrand Styrelseledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor

KPMG AB



Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Biodlaren 1 på adressen Bidrottningens väg 10-36 i Huddinge. Föreningen har 13 lägenheter i två huskroppar i form av radhus. Totalt 1 690 m² boarea. Byggnationen påbörjades i augusti 2016 och var klar runt halvårsskiftet 2017.

Vid varje radhus finns plats för parkering av en personbil. Föreningen har även en asfalterad yta med 7st parkeringsplatser för gästparkering.

Varje radhus har en egen frånluftvärmepump för uppvärmning.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF med nytt försäkringsbrev från 2019-05-17. Bostadsrättstillägget tecknas av bostadsrättsinnehavare.

Förvaltning

Nabo Group AB är anlitate för ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tre lån hos Swedbank varav ett lån löpte ut juni 2018 som tecknades om till rörlig ränta istället för bunden ränta, vilket blev mer fördelaktigt.

Hösten 2018 påbörjades arbetet med upphöjning av marken mot Vistavägen. Föreningen anlitate ND Entreprenad för upphöjning av mark närmast Vistavägen från Bidrottningens väg 14 - 36, Bidrottningens väg 12 ligger för nära Vistavägen så kommunen godkände ingen upphöjning och bygge av stödmur. Tre meter från befintlig altan fick varje hushåll välja mellan att bygga ytterligare tre meter altan eller upphöja mark. Kostnad för upphöjning av mark bekostades av varje hushåll 31000:- per hushåll. Antingen fakturerade föreningen hela summan omgående eller så fick hushållen teckna ett räntefritt lån som avbetalades på sex månader.

Våren 2019 anlitate föreningen ND Entreprenad för bygge av staket på stödmur mot Vistavägen som bekostades av föreningen.

Sommar 2019 utfördes det sista arbetet med att bygga staket på gräsmatta (nya upphöjning) mellan varje hushåll som föreningen bekostade åt medlemmarna.

Garantibesiktning utförde 9-10 maj 2019. Målare är inbokad V36 och V37 av C4 Hus för åtgärd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

MB

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	820 720	796 081	60 864
Resultat efter fin. poster	40 465	21 512	22 424
Soliditet, %	76	75	46
Yttre fond	50 000	50 000	50 000

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	53 380 000	-	-	53 380 000
Fond, yttre underhåll	50 000	-	-	50 000
Direkt kapitaltillskott	0	-	373 216	373 216
Balanserat resultat	22 424	21 512	-	43 936
Årets resultat	21 512	-21 512	40 465	40 465
<i>Eget kapital</i>	<i>53 473 936</i>	<i>0</i>	<i>413 681</i>	<i>53 887 616</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	43 936
Årets resultat	40 465
Totalt	84 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>84 400</u>
	84 400

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		820 720	796 081
Rörelseintäkter		1 805	749
Summa rörelseintäkter		822 525	796 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-118 462	-118 722
Övriga externa kostnader	8	-61 152	-56 827
Personalkostnader	9	-2 997	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 362	-345 700
Summa rörelsekostnader		-527 973	-521 249
Rörelseresultat		294 552	275 582
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-254 087	-254 070
Summa finansiella poster		-254 087	-254 070
Resultat efter finansiella poster		40 465	21 512
Årets resultat		40 465	21 512

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	70 041 346	70 386 708
Pågående projekt	12	518 400	7 700
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>70 559 746</i>	<i>70 394 408</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>70 559 746</i>	<i>70 394 408</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 325	10 507
Övriga fordringar	13	171	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 138	37 191
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>41 634</i>	<i>47 698</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	650 724	460 141
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>650 724</i>	<i>460 141</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>692 357</i>	<i>507 839</i>
Summa tillgångar		71 252 103	70 902 247

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 380 000	53 380 000
Kapitaltillskott		373 216	0
Fond för yttre underhåll		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		53 803 216	53 430 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		43 936	22 424
Årets resultat		40 465	21 512
Summa fritt eget kapital		84 400	43 936
Summa eget kapital		53 887 616	53 473 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 908 491	17 259 843
Summa långfristiga skulder		16 908 491	17 259 843
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	175 676	0
Leverantörsskulder		145 336	47 254
Skatteskulder		0	9 230
Övriga kortfristiga skulder		-548	-143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	135 532	112 128
Summa kortfristiga skulder		455 996	168 469
Summa eget kapital och skulder		71 252 103	70 902 247

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bidrottningen Vistaberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på

bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, lokaler	2 500	0
Årsavgifter, bostäder	779 220	779 540
Övriga intäkter	40 805	17 290
Summa	822 525	796 830

Not 3, Fastighetsskötsel

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	49	399
Snöskottning	0	-3 088
Trädgårdsarbete	4 985	2 695
Summa	5 034	6

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	1 854	7 375
Summa	1 854	7 375

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Ombyggnad baksidan	0	2 470
Summa	0	2 470

Not 6, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	8 706	5 073
Sophämtning	23 548	18 644
Vatten	45 888	47 969
Summa	78 142	71 686

Not 7, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsförsäkringar	33 432	37 185
Summa	33 432	37 185

Not 8, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Bankkostnader	3 055	2 280
Kameral förvaltning	21 308	19 345
Revisionsarvoden	24 750	19 713
Övriga förvaltningskostnader	12 039	15 489
Summa	61 152	56 827

Not 9, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Styrelsearvoden	2 997	0
Summa	2 997	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	253 787	254 070
Övriga räntekostnader	300	0
Summa	254 087	254 070

Not 11, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	70 732 408	68 481 985
Årets inköp	0	2 250 423
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 732 408	70 732 408
Ingående ackumulerad avskrivning	-345 700	0
Årets avskrivning	-345 362	-345 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-691 062	-345 700
Utgående restvärde enligt plan	70 041 346	70 386 708
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 520 000</i>	<i>27 520 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 253 000	19 253 000
Taxeringsvärde mark	10 140 000	10 140 000
Summa	29 393 000	29 393 000
Not 12, Pågående projekt	2019-06-30	2018-06-30
Pågående projekt	518 400	7 700
Summa	518 400	7 700
Not 13, Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	171	0
Summa	171	0
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringspremier	30 140	29 207
Förvaltning	5 498	5 156
Vatten	0	2 439
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	500	389
Summa	36 138	37 191
Not 15, Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Klientmedelskonto hos förvaltaren	650 724	460 141
Summa	650 724	460 141

MB

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2019-06-30	Skuld 2019-06-30	Skuld 2018-06-30
Swedbank	2022-06-22	1,93 %	5 489 767	5 665 443
Swedbank	2020-06-17	1,49 %	5 797 200	5 797 200
Swedbank	2019-07-27	1,20 %	5 797 200	5 797 200
Summa			17 084 167	17 259 843
Varav amorteras inom 12 månader			175 676	

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under kommande fem åren kan omförhandlas till nya lån vid förfalldagen.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
El	614	469
Förutbetalda avgifter/hyror	68 585	68 335
Utgiftsräntor	34 354	43 324
Vatten	7 229	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 750	0
Summa	135 532	112 128

Not 18, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	40 000 000	40 000 000
Summa	40 000 000	40 000 000

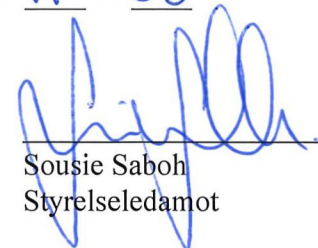
Underskrifter

Huddinge, 2019 - 11 - 06

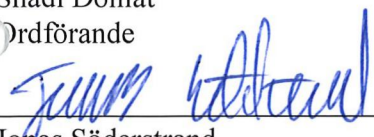
Ort och datum



Shadi Domat
Ordförande

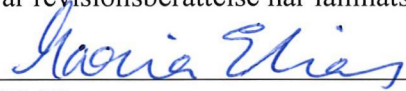


Sousie Saboh
Styrelseledamot



Jonas Söderstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 08



KPMG
Maria Elias
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bidrottningen Vistaberg, org. nr 769629-8319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bidrottningen Vistaberg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bidrottningen Vistaberg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 november 2019

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor