

Bostadsrättsföreningen Vista gård 2

Org.nr: 716422-0233

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vista gård 2, organisationsnummer 716422-0233, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Huddinge

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1992-08-24

Ekonomisk plan registrerades år 1995-10-13

Föreningens stadgar registrerades år 2018-09-15

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Robert Klasson
Ledamot	Mika Pullinen
Ledamot	Jeanette Birelius
Ledamot	Sara Beck
Suppleant	Hans Andersson
Suppleant	Andreas Aldén

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Karin Rosén Pkf Revidentia Ab
Suppleant	Louise Eneroth Pkf Revidentia Ab

Valberedning

Valberedningen har bestått av John Erik Larsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	AllaBrf
TV, Bredband	Tele2
EL	Vattenfall
Sophantering	SRV
Vatten/Avlopp	SVOA

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt/tomträtt

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²): 3 537

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
2 rok	7
4 rok	8
5 rok	18
Summa	33

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-06-30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av Frånluftsvärmepumpar	2012	
Målning av fasader	2009- 2012	
Rensning av ventilationskanaler	2016	
Målning av garagelänga samt isättning av ny plåt för att förhindra fukt	2018	
Ny Isolering i kryppgrund	2018	
Rensning av samtliga dagvattenbrunnar	2018	
Spolning av köksstammar	2018	
Justering av vipportar	2018	
Klippning av pilträäd	2019	
Upprustning av förrådsbyggnad	2019	
Iordningsställande av parkeringsplats, tre nya P-platser samt 5 st parkeringsplatser med laddstolpar	2021	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har iordningställt tre nya parkeringsplatser samt monterat 5 stycken laddstolpar på vår gemensamma parkeringsplats.

Föreningen har haft en vattenskada som kostade 2 prisbasbelopp i självrisk.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	55
Tillkommande medlemmar under året	3
Avgående medlemmar under året	2
Under året har 2 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Föreningen har beviljat en andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 500	2 429	2 492	2 494
Resultat efter finansiella poster, tkr	470	687	709	84
Soliditet ¹ , %	19	18	16	14
Snittränta, %	0,72	0,72	0,98	0,98
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	674	674	674	674
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 973	8 142	8 312	8 482

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 722 602	382 001	2 458 631	686 717	6 249 951
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		191 000	-191 000		0
Balanseras i ny räkning			686 717	-686 717	0
Årets resultat				469 601	469 601
Belopp vid årets utgång	2 722 602	573 001	2 954 348	469 601	6 719 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 954 348
Årets resultat	469 601
Totalt	3 423 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	191 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-320 548
Balanseras i ny räkning	3 553 497
Totalt	3 423 949

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 499 732	2 429 151
Övriga rörelseintäkter	3	79 160	66 936
Summa Rörelseintäkter		2 578 892	2 496 087
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 169 160	-837 451
Administration och förvaltning	5	-112 238	-94 619
Personalkostnader	6	-185 552	-185 775
Avskrivningar	7	-452 241	-455 840
Summa Rörelsekostnader		-1 919 191	-1 573 685
RÖELSERESULTAT		659 701	922 402
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 288 Justerad	27 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 388 Justerad	-263 609
Summa Finansiella poster		-190 100	-235 685
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		469 601	686 717
RESULTAT FÖRE SKATT		469 601	686 717
ÅRETS RESULTAT		469 601	686 717

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	31 213 017	31 665 258
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 213 017	31 665 258
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 213 017	31 665 258
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		450 048	4 743
Övriga fordringar		404 313	860 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 671	13 729
Summa kortfristiga fordringar		893 032	879 162
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 855 766	2 028 589
Summa kassa och bank		2 855 766	2 028 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 548 798	3 707 751
SUMMA TILLGÅNGAR		35 761 815	35 373 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 722 602	2 722 602
Fond för yttre underhåll		573 001	382 001
Summa bundet eget kapital		3 295 603	3 104 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 954 348	2 458 631
Årets resultat		469 601	686 717
Summa fritt eget kapital		3 423 949	3 145 348
SUMMA EGET KAPITAL		6 719 552	6 249 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	27 600 000	28 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 600 000	28 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	600 000	600 000
Leverantörsskulder		179 498	71 337
Skatteskulder		21 621	15 576
Övriga skulder		17 469	22 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		623 675	213 904
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 442 263	923 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 761 815	35 373 009

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	90
Värmeanläggning	20
Markanläggning	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	2 383 668	2 385 339
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 022	1 600
Avgift andrahandsupplåtelse	4 728	4 730
Debiterade vatten- och energikostnader	106 315	37 483
	116 065	43 813
Totalt nettoomsättning	2 499 733	2 429 151

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	79 160	66 936
Totalt övriga rörelseintäkter	79 160	66 936

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	16 936	15 166
Vatten och avlopp	78 360	46 072
Sophämtning	56 396	51 812
	151 691	113 050
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	20 597
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	450	0
Fastighetsstäd	7 246	0
Trädgårdsskötsel	0	3 769
Övriga köpta tjänster	5 995	0
	13 691	3 769
Distribuerade servicetjänster		
TV	114 345	101 329
Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 903	72 194
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	281 292	275 517
Förbrukningsmaterial	10 723	9 405
Övriga driftkostnader	0	3 232
	366 918	360 348
Reparationer		
Reparationer	105 179	0
Byggnad	0	33 310
Gemensamma utrymmen	0	4 884
Installationer	1 588	100 153
Markytor	0	2 480
Övriga reparationer	95 200	97 531
	201 967	238 358
Underhåll		
Underhåll	11 161	0
Byggnad	309 387	0
	320 548	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 169 160	837 451

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	5 140	5 090
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 875	47 252
Extra ekonomisk förvaltning	17 413	8 245
	54 288	55 497
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	16 807	0
Revision		
Revisionsarvode	19 031	19 594
Kommunikation		
Telefon	0	1 449
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	3 031
Bankkostnader	2 350	0
Övriga kostnader	14 622	9 958
	16 972	12 989
Totalt administration och förvaltning	112 238	94 619
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	143 645	144 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	41 907	41 775
Totalt personalkostnader	185 552	185 775
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	452 241	455 840
Totalt avskrivningar	452 241	455 840

Not 8. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	41 522 965	41 522 965
Utgående anskaffningsvärden	41 522 965	41 522 965
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 857 707	- 9 401 867
Årets avskrivningar	- 452 241	- 455 840
Utgående avskrivningar	-10 309 948	-9 857 707
Utgående redovisat värde	31 213 017	31 665 258
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 570 000	42 182 000
Taxeringsvärde mark	18 150 000	21 450 000
	57 720 000	63 632 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	57 720 000	63 632 000
	57 720 000	63 632 000

Not 9. Övriga kortfristiga placeringar

Namn eller beskrivning	Nominellt värde	Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde (Ej K2) 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Handelsbanken Multi asset 25	800 000	800 000	928 649	800 000
Utgående redovisat värde:		800 000	928 649	800 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2025-09-30	0,72 %	8 200 000	8 800 000
Handelsbanken	2025-09-30	0,72 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-09-30	0,72 %	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			28 200 000	28 800 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-600 000	-600 000
			27 600 000	28 200 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 577 000	36 577 000
Summa:	36 577 000	36 577 000

Underskrifter

Huddinge den 24, 5 2022



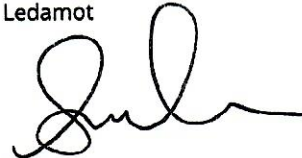
Robert Klasson
Ordförande



Mika Pullinen
Ledamot



Jeanette Birelius
Ledamot



Sara Beck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 31



Karin Rosén
Extern
Pkf Revidentia Ab
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2

Org.nr 716422-0233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vista Gård nr 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31 maj 2022



Karin Rosén
Auktoriserad revisor