

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Org.nr: 769617-2845



BRF

VILUNDABORGEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

Kontaktinformation

Postadress: Centralvägen 8 (Gårdshus), 194 76 Upplands Väsby
styrelsen@vilunda-borgen.se
www.vilunda-borgen.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastigheter, Vilunda 6:3, Vilunda 6:17 och Vilunda 8:1 i Upplands Väsby kommun förvärvades 2009-09-30.

Föreningens fastigheter består av 3 flerbostadshus på adresserna: Centralvägen 6, 8, 10, 12 och 14, Optimusvägen 1-3, Genvägen 2 och Finspångvägen 1. Byggnaderna uppfördes 1951-1953 samt 2003. Fastigheterna benämns i denna text enligt:

Huskropp A: Centralv. 6 och 8, Optimusv. 1-3, Genv. 2 och Finspångv. 1
Huskropp B: Centralv 14
Huskropp C: Centralv. 10,12

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 334 kvm, varav 11 121 kvm utgör lägenhetsyta och 2 213 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 72 parkeringsplatser varav 9 st i garage.

Lägenhetsfördelning:
81 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
47 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 201 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Föreningen har 19 uthyrda lokaler. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde finns tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013. Planen uppdateras fortlöpande och i dagsläget sträcker sig planen fram till 2020.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte värmeväxlare	2013
Komplettering med skyddsräcken runt luckor Optimusv. och Centralv.	2014
Byte plåtinklädnader runt avluftningar (Hus A)	2014
Nedtagning av löst sittande puts och tegel (Hus A)	2014
Byte entrépartier (Centralvägen 14)	2014
Murat igen öppningar i brandvägg mellan 14 E-D, 14 A-B	2014
Genomgång frånluftsfälaktar lagerbyte, byten av skivor, remmar etc. Rengöring aggregat samt kanalsystem.	2014
Rengöring av ventiler och don.	2014
Rengöring ventilationskanaler	2014
OVK besiktning	2014-2015

Föreningen registrerades 2007-08-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-24.

Föreningen är idag medlemmar hos Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 240 medlemmar och vid årets slut till 247 st. Under året har 25 överlåtelse skett samt 3 upplåtelser från hyresrätter till bostadsrätter. Föreningen har vid årets slut 23 bostadshyresgäster

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Christian Gabler	ledamot/Ordf
Ronny Martin	ledamot/Sekr. /Kassör
Monica Öhrn	ledamot
Millan Sjödin	ledamot
Martin Grape	ledamot
Antonio Espinoza	suppleant

Till **revisor** har valts Patrik Israelsson, KPMG AB Revisionsbyrå.

Valberedningen består av Sandra Grape, sammanställande, samt Josefin Björk.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2015 har arbetet med OVK fortsatt men inte kunnat avslutas, bl.a. beroende på svårigheter med att få tillträde till vissa av medlemmarnas lägenheter.

Vidare har arbetet med moderniseringen av hissarna påbörjats och den första etappen bestående av centralvägen har avslutats.

Den mycket omfattande skada som upptäcktes i en avloppsstam i källarplan längs Centralvägen 6 A-B har åtgärdats och avslutats. Åtgärden bestod i en omfattande rörfodring av bottenplattan under Centralvägen och Opimusvägen.

Avseende **Ekonomisk förvaltning** har föreningen fortsatt avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är ca -1220 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca -84 kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll och särskilt den pågående moderniseringen av fastigheternas hissarna. Under 2015 har detta belastat föreningens resultat med ca 1880 kkr. Renoveringen av hissarna kommer att pågå t o m år 2017 och omfattar totalt 16 st hissarna.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. Det som sticker ut på kostnadssidan är som nämnts ovan reparationer och underhåll vilket under år 2015 har ökat med ca 2077 kkr jämfört med föregående år. Fr o m 1 januari 2015 höjdes årsavgifterna med 1,75 % för att möta ökat planerat underhåll på fastigheterna.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat med ca 749 kkr.

Underhåll på fastigheterna som genomförts under året och där hela eller delar av kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är bl a:

Genomförda åtgärder	År
Renovering av hissarna, etapp 1	2015
Rörfodring av bottenplatta	2015

Händelser efter räkenskapsåret

Moderniseringen av hissarna fortsätter över 2016- och 2017 av den anbudsgivare som styrelsen till slut fattade beslut om att ingå avtal med, ManKan Hiss AB. Dom sköter också numera servicen av samtliga hissarna.

Ambitionen att göra en insats för den lekpark som finns på gården mellan de lila husen kunde inte hanteras p.g.a. prioritet på andra områden. I dagsläget finns ingen uppdaterad plan för detta område.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 10 000 kkr för den närmaste 5-årsperioden.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

De enskilt största åtgärderna som planeras framöver är bl a:

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Hissmodernisering	2016	2 000
	2017	2 000
Omläggning av tegeltak	2016	935
Målning av trapphus (Hus A+B)	2017	1500

Flerårsöversikt

	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning, kkr	10 170	10 603	10 661	11 173	11 170
Resultat efter finansiella poster, kkr	-1 166	-1 093	-664	-84	-1 220
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	551	571	599	644	636
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 085	10 571	10 459	10 444	10 055
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	8 171	8 163	8 179	8 243	8 151
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,0	4,0	3,7	3,1	2,4
Fastighetens belåningsgrad, % *	59	57	57	57	57

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 687 292
Årets resultat	-1 219 536
	<hr/>
	-10 906 828
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	300 000
I ny räkning överföres	-11 206 828
	<hr/>
	-10 906 828

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	11 169 720	11 173 119
Summa rörelsens intäkter		11 169 720	11 173 119
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-8 472 377	-6 558 967
Personalkostnader	3	-253 931	-255 417
Övriga externa kostnader	4	-444 263	-463 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-812 389	-811 214
Summa rörelsens kostnader		-9 982 960	-8 088 879
Rörelseresultat		1 186 760	3 084 240
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 397	379
Räntekostnader		-2 409 693	-3 168 957
Summa finansiella poster		-2 406 296	-3 168 578
Resultat efter finansiella poster		-1 219 536	-84 338
Årets resultat		-1 219 536	-84 338

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	177 244 134	176 725 453
Inventarier	6	76 098	68 794
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>177 320 232</u>	<u>176 794 247</u>
Summa anläggningstillgångar		177 320 232	176 794 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 345	108 593
Övriga fordringar		3 953	12 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>238 329</u>	<u>171 462</u>
Summa kortfristiga fordringar		339 627	292 721
Kassa och bank		10 979 181	8 612 436
Summa omsättningstillgångar		11 318 808	8 905 157
SUMMA TILLGÅNGAR		188 639 040	185 699 404

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 126 110	88 626 110
Yttre reparationsfond		2 220 059	1 820 059
Summa bundet eget kapital		95 346 169	90 446 169
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-9 687 292	-9 202 954
Årets resultat		-1 219 536	-84 338
Summa fritt eget kapital		-10 906 828	-9 287 292
Summa eget kapital		84 439 341	81 158 877
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	100 057 021	101 638 827
Övriga skulder		154 376	103 875
Summa långfristiga skulder		100 211 397	101 742 702
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		509 000	230 900
Leverantörsskulder		90 802	52 101
Skatteskulder		905 380	891 432
Övriga skulder		11 735	46 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 471 385	1 576 781
Summa kortfristiga skulder		3 988 302	2 797 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 639 040	185 699 404
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		118 000 000	118 000 000
		118 000 000	118 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: 0,5%

Fastighetsförbättringar: 2-6,7%

Inventarier: 10-20%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering av medel för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	1 278 011	1 401 897
	Hysesintäkter lokaler	2 965 712	2 981 344
	Fastighetsskatt lokaler	108 053	94 118
	Årsavgifter bostäder	6 439 172	6 284 121
	Hysesintäkter p-platser och garage	286 027	273 640
	Övriga hyresintäkter	45 396	71 045
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	46 706	59 967
	Övriga intäkter	643	6 987
		11 169 720	11 173 119
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	-246 969	-220 246
	Städning	-113 268	-120 375
	Snöröjning och sandning	-87 735	-37 205
	Reparationer och underhåll	-3 682 506	-1 605 963
	OVK besiktning	0	-376 352
	Elavgifter	-542 032	-533 066
	Fjärrvärme	-2 020 617	-1 921 356
	Vatten och avlopp	-497 509	-455 959
	Sophämtning	-344 085	-431 828
	Kabel tv och bredband	-206 006	-169 746
	Försäkringspremier	-146 848	-122 500
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-455 563	-449 817
	Förbrukningsmtrl /-inventarier	-25 229	-19 637
	Övriga driftkostnader	-104 010	-94 917
		-8 472 377	-6 558 967
Not 3	Personal	2015	2014
	Styrelsearvoden	200 000	200 000
	Sociala kostnader	53 931	55 417
		253 931	255 417

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-241 789	-233 862
Revisionsarvoden	-17 597	-23 661
Konsultarvoden	-32 293	-91 209
Försäljn.omkostnader inkl mäklararvoden	-67 500	-23 085
It tjänster	-1 630	-13 163
Kundförluster	-27 625	0
Inkassokostnader	-15 663	-35 300
Medlems- och serviceavgifter	-8 519	-8 519
Övriga administrationskostnader	-31 647	-34 482
	-444 263	-463 281

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	180 912 852	180 912 852
Inköp	1 306 267	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 219 119	180 912 852
Ingående avskrivningar	-4 187 399	-3 399 813
Årets avskrivningar	-787 586	-787 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 974 985	-4 187 399
Utgående redovisat värde	177 244 134	176 725 453
Redovisat värde byggnader	142 800 515	143 538 488
Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 044 855	788 201
Redovisat värde mark	32 398 764	32 398 764
	177 244 134	176 725 453

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	124 461 000	124 461 000
varav byggnader:	97 070 000	97 070 000

Not 6 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	173 970	173 970
Inköp	32 107	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 077	173 970
Ingående avskrivningar	-105 176	-81 548
Årets avskrivningar	-24 803	-23 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 979	-105 176
Utgående redovisat värde	76 098	68 794

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	141 811	99 233
	Förutbetald kabel tv avgift	67 268	39 196
	Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	29 250	33 033
		238 329	171 462

Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Uppl.- avgifter	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	80 401 075	8 225 035	1 820 059	-9 287 292
Försäljning lägenheter	1 122 684	3 377 316		
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämman 2015:				
Avsättning till yttre fond			400 000	-400 000
Årets förlust				-1 219 536
Belopp vid årets utgång	81 523 759	11 602 351	2 220 059	-10 906 828

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 1 år	509 000	230 900
	Amortering inom 2 till 5 år	2 036 000	923 600
	Amortering efter 5 år	98 021 021	100 715 227
	Total skuld:	100 566 021	101 869 727

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015- 12-31
SBAB	2017 08 14	3,97	127 600	25 383 033
SBAB	2016 08 17	0,94	121 400	27 062 988
Nordea	(rörligt 3-mån)	1,11	260 000	20 935 000
Nordea	2016 10 28	3,09	0	27 185 000
			509 000	100 566 021

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	280 532	303 055
Förutbetalda hyror och årsavgifter	1 056 538	749 963
Upplupen kostnad fjärrvärme	306 037	324 167
Upplupen kostn/investering hissrenovering	681 792	0
Övriga upplupna kostnader	146 486	199 596
	2 471 385	1 576 781

Upplands Väsby, 2016-

Monica Öhrn

Christian Gabler

Martin Grape

Millan Sjödin

Ronny Martin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

KPMG AB

Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 186 760	3 084 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	812 389	811 214
Erhållen ränta mm	3 397	379
Erlagd ränta	-2 409 693	-3 168 957
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-407 147	726 876
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	11 248	-82 809
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-58 154	52 981
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	38 701	-75 804
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	873 676	136 569
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 324	757 813
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 306 267	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-32 107	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 338 374	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 500 000	1 595 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	278 100	100 772
Amortering långfristiga lån	-1 531 305	-143 912
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 246 795	1 551 860
Förändring av likvida medel		
Likvida medel vid årets början	2 366 745	2 309 673
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	10 979 181	8 612 436