

Årsredovisning

2018

Brf Vibygården 2

Org nr 716421-5787

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-04.

Föreningens fastighet, Visenten 1, Viveln 1 och Vitlingen 1 bebyggdes 1993 av Lennart Eriksson Fastigheter AB (fd Folke Ericsson Byggnads AB) och är belägen i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med motorvärmare i carport. I föreningen finns även en tvättstuga samt en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st	2 rum och kök	
37 st	4 rum och kök	
15 st	4 rum och kök souterräng	
15 st	5 rum och kök	Total bostadsyta: 8 472,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-24 bestått av:

Ordinarie

Kenneth Jonsson ordförande
Susannah Elers
Andreas Broman
Mari Ahlberger Westborg
Bo Hellman

Suppleanter

Ulrik Améen
Birgitta Gure

Valberedning

Lennart Skoogh
Petter Åkerman

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie

Lina Jernebring
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Visuell konditionsbesiktningen av fastigheten utförts löpande (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).
En ny OVK samt rengöring gjordes efter omförhandling med annan entreprenör 2014.

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Asfaltering av permanenta farthinder.
Trästaketen mot Vibyvägen utbyta mot Gunnebostängsel.
Byte av utjänt Gunnebostängsel vid parkering intill T39.
Stampolning av alla lägenheter erbjöds medlemmarna i föreningen.
Målning golv och väggar i alla soprum.
Radonmätning.
Renovering av regnskydd för lägenhetsventilation.
Vår- och höststädning av gemensamma ytor genomfördes på traditionellt sätt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (4) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 129 medlemmar, avgående 11 och tillkommande 10, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 128 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 022	5 481	5 998	6 048
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 094	630	310	1 011
Soliditet (%)	36	35	34	33
Kassalikviditet (%)	500	422	501	479
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	641	641	641	641
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 182	2 541	2 697	2 277
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	735	735	735	735
Lån kronor per kvm yta	7 077	7 242	7 407	7 743

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 771 817	3 530 000	2 541 468	1 041 915	630 045
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
reservering fond för yttre underhåll			641 000	-641 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i nyräkning				630 045	-630 045
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 094 269
Belopp vid årets utgång	25 771 817	3 530 000	3 182 468	1 030 959	1 094 269

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 030 959
årets vinst	1 094 269
	2 125 228
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 484 228
	2 125 228

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 021 839	5 480 978
Övriga rörelseintäkter		11 012	7 467
Summa rörelseintäkter		6 032 851	5 488 444
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 893 830	-2 856 210
Övriga externa kostnader	5	-127 070	-105 228
Personalkostnader	6	-237 103	-244 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 769	-1 223 769
Summa rörelsekostnader		-4 481 772	-4 429 872
Rörelseresultat		1 551 079	1 058 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 810	14 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 620	-442 528
Summa finansiella poster		-456 810	-428 527
Resultat efter finansiella poster		1 094 269	630 045
Resultat före skatt		1 094 269	630 045
Årets resultat		1 094 269	630 045

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	89 024 834	90 248 603
Summa materiella anläggningstillgångar		89 024 834	90 248 603
Summa anläggningstillgångar		89 024 834	90 248 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 300	0
Övriga fordringar	8	1 692 024	1 522 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	226 019	220 536
Summa kortfristiga fordringar		1 921 343	1 743 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 509 057	3 794 541
Summa kassa och bank		4 509 057	3 794 541
Summa omsättningstillgångar		6 430 400	5 537 609
SUMMA TILLGÅNGAR		95 455 234	95 786 212

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 301 817	29 301 817
Yttre reparationsfond		3 182 468	2 541 468
Summa bundet eget kapital		32 484 285	31 843 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 030 959	1 041 914
Årets resultat		1 094 269	630 045
Summa fritt eget kapital		2 125 228	1 671 959
Summa eget kapital		34 609 513	33 515 244
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	59 558 678	60 958 678
Summa långfristiga skulder		59 558 678	60 958 678
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		175 839	189 753
Skatteskulder		57 130	55 786
Övriga skulder	14	47 068	48 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	607 006	618 059
Summa kortfristiga skulder		1 287 043	1 312 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 455 234	95 786 212

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 551 079	1 058 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 223 769	1 223 769
Erhållen ränta		14 810	14 001
Erlagd ränta		-471 620	-445 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 318 038	1 851 070
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		39 028	-63 467
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-25 246	375 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 331 820	2 162 643
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 400 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 400 000	-1 400 000
Årets kassaflöde		931 820	762 643
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 263 095	4 500 451
Likvida medel vid årets slut		6 194 915	5 263 095

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 812 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 396 405 (33 396 405) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig rak avskrivningsplan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	9 400	12 900
Årsavgifter bostäder	6 165 948	5 652 119
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-395 304	-391 293
Kabel- TV/ Internet	0	-2 100
Debiterade avgifter	237 035	203 312
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	4 760	6 040
Övriga ersättningar och intäkter	4 202	1 879
Överlåtelseavgift	6 810	5 588
	6 032 851	5 488 445

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	314 703	256 600
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	118 000
	314 703	374 600

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning / Serviceavtal	26 904	26 295
Yttre skötsel / Snöröjning	95 229	194 687
Fastighetsel	59 042	59 472
Uppvärmning	902 420	902 429
Vatten	245 637	148 441
Sophämtning	209 378	177 298
Fastighetsförsäkring	170 718	159 894
Självrisk/reparation försäkringsskador	45 200	0
Kabel-TV / Internet	199 639	198 134
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	624 960	614 960
	2 579 127	2 481 610

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	21 180	10 076
Förbrukningsinventarier (<3 år)	10 126	0
Övriga externa kostnader	438	0
Revisionsarvode	20 315	19 250
Förvaltningsarvode	70 562	70 563
Möteskostnad stämma	1 500	1 500
Övriga externa tjänster/kostnader	2 770	3 840
Övriga förbrukningsinventarier/material	178	0
	127 069	105 229

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	138 600	144 100
Löner/ arvode	51 300	48 750
Sociala avgifter	45 567	50 243
Övriga personalkostnader	1 635	1 572
	237 102	244 665

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Ingående anskaffningsvärden mark	3 361 000	3 361 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 231 900	108 231 900
Ingående avskrivningar	-17 983 297	-16 759 528
Årets avskrivningar	-1 223 769	-1 223 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 207 066	-17 983 297
Utgående redovisat värde	89 024 834	90 248 603
Taxeringsvärden byggnader	76 800 000	62 355 000
Taxeringsvärden mark	99 801 000	61 360 000
	176 601 000	123 715 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 166	6 166
Andra kortfristiga fordringar	0	47 811
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 685 858	1 468 555
	1 692 024	1 522 532

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	226 019	220 536
	226 019	220 536

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB 11051871	0,85	Löpande	25 502 420	25 902 420
SEB 32616992	0,98	Löpande	22 927 841	23 427 841
SEB 33100248	1,04	Löpande	11 528 417	12 028 417
			59 958 678	61 358 678
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 958 678 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	93 500 000	93 500 000
	93 500 000	93 500 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	25 995	25 725
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	21 073	22 662
Övriga skulder	0	305
	47 068	48 692

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	258	0
Upplupna räntekostnader	4 599	4 143
Förskottsbetalda hyror och avgifter	414 760	406 308
Upplupna vatten avgifter	19 905	15 245
Upplupna uppvärmningskostnader	127 248	128 108
Upplupna elavgifter	8 764	8 157
Upplupna renhållningsavgifter	13 681	37 162
Upplupna reparationer och underhåll	0	3 523
Beräknat arvode för revision	17 790	11 225
Upplupna driftskostnader	0	4 188
	607 005	618 059

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Sollentuna

Susannah Elers

Kenneth Jonsson

Mari Ahlberger Westborg

Bo Hellman

Andreas Broman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB