

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valsta Torg

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Daniel Alexander Pérez Moza	Ordförande
Pontus Johnsson	Ledamot
Riaz Uddin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå KB
----------------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valsta 3:190	2015	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

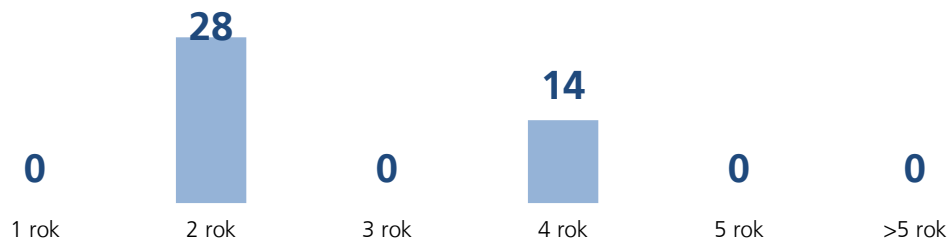
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 960 m², varav 1 960 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

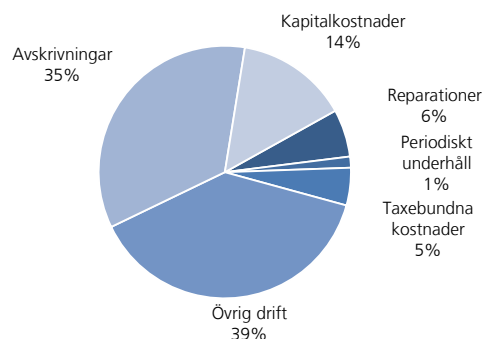
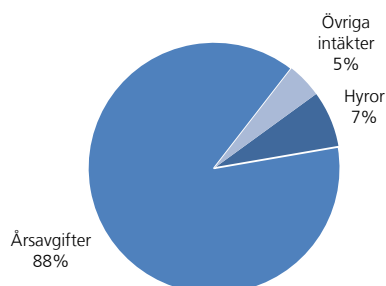
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Grönfix AB
Städning	Jiboa HB
Hissavtal	KONE
Kabel-TV	Com Hem
EL	Vattenfall
Värme	Via SigtunaHem
Vatten	Via SigtunaHem
Sophämtning	Via SigtunaHem
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Grönfix AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	339 184	494 313
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 596 556	1 613 447
Finansiella intäkter	66	18
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 056
Ökning av kortfristiga skulder	10 664	0
	1 607 286	1 615 521
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 116 451	1 306 607
Finansiella kostnader	316 331	311 078
Ökning av kortfristiga fordringar	130 828	0
Minskning av långfristiga skulder	44 752	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	112 965
	1 608 363	1 770 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	338 107	339 184
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 077	-155 129

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dom största utgifterna som inte kommer månadsvis var installering utav kameror i garaget (29 528 kr) och installering utav belysning i garageutrymmet (31 041 kr)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	721	722	716
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 936	10 959	10 980	11 000
Elkostnad/m ² totalyta	36	39	41	36
Värmekostnad/m ² totalyta	5	65	98	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	31	26	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	161	159	158	157
Soliditet (%)	72	72	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-598	-766	-785	-606
Nettoomsättning (tkr)	1 595	1 613	1 614	1 547

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 960 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	57 830 000	0	0	57 830 000
Fond för yttre underhåll	259 550	98 000	-34 450	196 000
S:a bundet eget kapital	58 089 550	98 000	-34 450	58 026 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 416 417	-98 000	-731 795	-1 586 623
Årets resultat	-598 185	-598 185	766 245	-766 245
S:a ansamlad förlust	-3 014 603	-696 185	34 450	-2 352 867
S:a eget kapital	55 074 947	-598 185	0	55 673 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-598 185
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 318 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 000
summa balanserat resultat	-3 014 603

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	31 250
att i ny räkning överförs	-2 983 353

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	1 595 056	1 612 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	720
Summa rörelseintäkter		1 596 556	1 613 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-772 813	-1 034 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 219	-186 733
Personalkostnader	Not 6	-85 419	-85 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 025	-762 025
Summa rörelsekostnader		-1 878 476	-2 068 632
RÖRELSERESULTAT		-281 920	-455 185
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 331	-311 078
Summa finansiella poster		-316 265	-311 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-598 185	-766 245
ÅRETS RESULTAT		-598 185	-766 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	76 331 900	77 093 925
Summa materiella anläggningstillgångar	76 331 900	77 093 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	76 331 900	77 093 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 631	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	341 185	339 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	115 421	0
Summa kortfristiga fordringar	469 238	339 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	469 238	339 486
SUMMA TILLGÅNGAR	76 801 138	77 433 411

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 830 000	57 830 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	259 550	196 000
Summa bundet eget kapital		58 089 550	58 026 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 416 417	-1 586 623
Årets resultat		-598 185	-766 245
Summa fritt eget kapital		-3 014 603	-2 352 867
SUMMA EGET KAPITAL		55 074 947	55 673 133
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 376 240	21 440 000
Summa långfristiga skulder		21 376 240	21 440 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 008	40 000
Leverantörsskulder		176 034	96 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	114 908	183 923
Summa kortfristiga skulder		349 950	320 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 801 138	77 433 411

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 anspråktagande 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 408 821	1 413 347
Hyrer garage	116 350	103 480
Hysesrabatt	-24 323	-4 054
Varmvattenintäkter	94 141	94 474
Överlåtelse/pantsättning	0	5 411
Öresutjämning	67	68
	1 595 056	1 612 727

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 500	720
	1 500	720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	23 235	23 750
	Fastighetsskötsel beställning	6 792	17 231
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 470	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 425	0
	Städning entreprenad	175 125	190 250
	Städning enligt beställning	1 250	0
	Hissbesiktning	2 723	2 539
	Gemensamma utrymmen	0	180 937
	Garage	98 006	88 359
	Serviceavtal	133 841	84 518
	Förbrukningsmateriel	674	794
	Teleport/hissanläggning	2 550	2 550
		461 091	590 928
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	6 528	0
	Tvättstuga	11 204	12 420
	Källare	0	12 794
	Entré/trapphus	20 495	1 861
	Lås	12 098	18 709
	VVS	3 681	4 620
	Ventilation	3 539	13 544
	Elinstallationer	52 641	2 471
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 590	4 911
	Hiss	1 363	7 876
	Garage/parkering	0	6 244
	Skador/klotter/skadegörelse	5 570	3 530
		132 709	88 980
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	34 450
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	31 250	0
		31 250	34 450
	Taxebundna kostnader		
	El	70 153	75 699
	Värme	9 620	127 035
	Vatten	-6 541	61 510
	Sophämtning/renhållning	32 753	6 250
		105 985	270 494
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 393	36 304
	Självrisk	0	8 900
	Kabel-TV	606	570
	Bredband	3 780	3 828
		41 779	49 602
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	772 813	1 034 454

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	306
	Medlemsinformation	0	1 899
	Juridiska åtgärder	0	18 391
	Inkassering avgift/hyra	3 825	3 400
	Revisionsarvode extern revisor	28 438	18 125
	Föreningskostnader	150 518	73 583
	Förvaltningsarvode	62 260	51 335
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 816
	Administration	1 780	4 568
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		258 219	186 733
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 998	64 998
	Sociala kostnader	20 421	20 422
		85 419	85 420
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	762 025	762 025
		762 025	762 025
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 380 000	79 380 000
	Utgående anskaffningsvärde	79 380 000	79 380 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 286 075	-1 524 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-762 025	-762 025
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 048 100	-2 286 075
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 331 900	77 093 925
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 177 500	3 177 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	4 704 000
		32 600 000	27 104 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 600 000	27 104 000
		32 600 000	27 104 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	338 107	339 184
	Inkasso	3 076	0
		341 185	339 186

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	0	0
	Värme	70 380	0
	Vatten	45 041	0
		115 421	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	196 000	196 000
	Reservering enligt stadgar	98 000	98 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 450	-98 000
	Vid årets slut	259 550	196 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,650 %	5 400 000	5 400 000	2020-11-20
	SBAB 1,840 %	5 400 000	5 400 000	2021-12-01
	SBAB 1,060 %	5 240 000	5 280 000	2020-12-03
	SBAB 1,120 %	5 395 248	5 400 000	2020-11-20
	Summa skulder till kreditinstitut	21 435 248	21 480 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-59 008	-40 000	
		21 376 240	21 440 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 081 200 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	0	38 787
	Vatten	0	30 010
	Ränta	0	861
	Avgifter och hyror	114 908	114 265
		114 908	183 923

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planeras att installera kameror i entré och källar våningen. Vi har fått ett kostnadsförslag på 13 723 kr

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den / 2020

Daniel Alexander Pérez Moza
Ordförande

Pontus Johnsson
Ledamot

Riaz Uddin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Karl-Henrik Westlund
Extern revisor