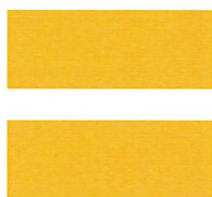


Årsredovisning 2019



Brf Vendelsö Skolväg

Org nr 769623-1989

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Årsredovisning
för
Brf Vendelsö Skolväg

769623-1989

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vendelsö Skolväg, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 januari 2019.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket den 24 maj 2011 och har sitt säte i Haninge kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 19 december 2012. Föreningen förvärvade fastigheten Vendelsö 3:1075 den 15 februari 2013. Fastighetens byggnadsår är 1961 och föreningen har adressen Vendelsö Skolväg 2-24, Vendelsö. Föreningen upplåter 110 bostadslägenheter varav 24 är hyresrätter, samt 4 lokaler med hyresrätt. Den totala ytan är 6 597 kvm, varav 5 850 kvm bostadsyta och 747 kvm lokalyta enligt senaste taxeringsbeslutet. Lokalyta för uthyrning är beräknad till 244 kvm. Resterande lokalyta avser garageplatser och övriga utrymmen.

Lägenhetsfördelning:

29 st	1 rum och kök
63 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

Övriga objekt:

6 st	lokaler
30 st	garage
66 st	parkeringsplatser

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 377 kr per lägenhet för 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 60 972 tkr, varav byggnadsvärdet är 45 863 tkr och markvärdet är 15 109 tkr. Värdeåret är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Restate och Fastum AB som underleverantör. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 juli 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Agneta Gillisdotter Thomas Hagström Yvonne Berg Hans Ehn
-----------	---

Suppleanter	Daniel Fogelmark Stig Johansson
-------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB med Alexandra Salomonsson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Kalervo Väliharju	Sammanställande
Defere Seblework	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pallkragar har ställts ut till boende för plantering

Påbörjat ventilation i tvättstugorna

3 armaturer till utebelysning har bytts ut

Byte av förvaltare

Byte av bank

2 möten med banken

2 nya lägenheter har föreningen utökats med. Föreningen har nu 110 lägenheter varav 24 hyresrätter

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 101 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 st överlåtelse. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Överlåtelseavgift, andrahandsupplåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 220	5 171	5 121	5 078	4 658
Resultat efter finansiella poster	-668	-808	-1 364	-1 487	-3 198
Soliditet (%)	44	43	41	41	41
Årets resultat exkl avskrivningar	903	751	-49	85	-1 627
Fastighetslån/kvm, kr	11 174	11 634	12 489	12 489	12 489

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 111 134	9 182 648	132 064	-9 939 489	-808 180	51 678 177
Ökning av insatskapital	1 278 672	766 638				2 045 310
Disposition av föregående års resultat:				-808 180	808 180	0
Årets resultat					-668 238	-668 238
Belopp vid årets utgång	54 389 806	9 949 286	132 064	-10 747 669	-668 238	53 055 249

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 747 669
årets förlust	-668 238
	-11 415 907

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	60 972
i ny räkning överföres	-11 476 879
	-11 415 907

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 220 355	5 171 427
Övriga rörelseintäkter		85 866	66 468
Summa rörelseintäkter		5 306 221	5 237 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 494 079	-2 800 213
Övriga externa kostnader	4	-469 683	-407 178
Fastighetsskatt/-avgift		-180 436	-153 244
Personalkostnader	5	-155 000	-99 879
Avskrivningar		-1 570 815	-1 558 709
Summa rörelsekostnader		-4 870 013	-5 019 223
Rörelseresultat		436 208	218 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 688	4 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 107 134	-1 031 064
Summa finansiella poster		-1 104 446	-1 026 852
Resultat efter finansiella poster		-668 238	-808 180
Årets resultat		-668 238	-808 180

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	83 294 406	84 579 081
Mark		32 523 264	32 523 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	239 042	252 322
Inventarier, verktyg och installationer	8	35 877	46 637
Pågående nyanläggningar		44 258	251 300
Summa materiella anläggningstillgångar		116 136 846	117 652 603

Summa anläggningstillgångar

116 136 846

117 652 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		59 469	0
Övriga fordringar	9	4 164 461	9 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 871	432 132
Summa kortfristiga fordringar		4 288 801	441 212

Kassa och bank

Kassa och bank		372	3 027 184
Summa kassa och bank		372	3 027 184
Summa omsättningstillgångar		4 289 173	3 468 396

SUMMA TILLGÅNGAR

120 426 019

121 120 999

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54 389 806	53 111 134
Upplåtelseavgifter	9 949 286	9 182 648
Fond för yttre underhåll	132 064	132 064
Summa bundet eget kapital	64 471 156	62 425 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 747 669	-9 939 489
Årets resultat	-668 238	-808 180
Summa fritt eget kapital	-11 415 907	-10 747 669
Summa eget kapital	53 055 248	51 678 177

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	64 689 750	66 369 500
Övriga skulder		82 000	0
Summa långfristiga skulder		64 771 750	66 369 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	680 000	1 680 500
Leverantörsskulder		1 097 251	665 163
Skatteskulder		20 804	-1 312
Övriga skulder		43 976	157 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	756 990	571 593
Summa kortfristiga skulder		2 599 021	3 073 322

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 426 019

121 120 999

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-668 238	-808 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 570 815	1 558 709
Förändring skatteskuld/fordran	22 116	-20 137

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

924 693 730 392

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-59 469	0
Förändring av kortfristiga fordringar	358 279	-411 383
Förändring av leverantörsskulder	432 088	201 046
Förändring av kortfristiga skulder	-928 506	1 800 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 085	2 320 668

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-55 058	-149 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 058	-149 313

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	2 045 310	0
Förändring av långfristiga skulder	-1 597 750	-6 680 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	447 560	-6 680 500

Årets kassaflöde

1 119 587 -4 509 145

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 027 184	7 536 329
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 146 771	3 027 184

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Fonder

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på förenings byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentligt. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Anläggningstillgångar

Nedanstående huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	120 år
Balkonger	50 år
El	40 år
Entrédörrar	25 år
Fasad/entréer	40 år
Fönster	40 år
Markarbeten/dränering	40 år
Ombyggnation av lokaler till lgh	10 år
Stammar	50 år
Tak	40 år
Värmeanläggning/ventilation/undercentral	40 år
Övrigt stomme	200 år

Utöver ovan tillkommer även nedan investeringar som föreningen gjort:

Inventarier	10 år
Mangel	5 år
Markanläggning	10 år
Moloker	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 118 952	3 037 158
Hysesintäkter, bostäder	1 537 097	1 580 883
Hysesintäkter, lokaler moms	133 800	106 636
Hysesintäkter, lokaler ej moms	79 741	78 053
Hysesintäkter, garage ej moms	215 352	214 893
Hysesintäkter, p-plats moms	12 250	12 000
Hysesintäkter, p-plats ej moms	108 998	106 333
Hysesintäkter, övr objekt moms	75	24 195
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	9 900	13 176
Deb. fastighetsskatt, moms	6 057	5 137
Deb. fastighetsskatt, ej moms	7 613	6 456
Hysesbortfall, garage ej moms	-3 840	-6 554
Hysesbortfall, p-plats ej moms	-1 321	-63
Hysesbortfall, övr obj ej moms	-1 650	-6 876
Avgiftsbortfall bostad	-2 669	0
	5 220 355	5 171 427

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	225 609	177 536
Trädgårdsskötsel	195 911	223 993
Städkostnader	137 699	131 022
Snöröjning/sandning	36 987	45 752
Serviceavtal	63 475	7 323
Portar	0	21 290
Besiktningsskostnader	2 445	0
Bevakningskostnader	23 711	14 910
Reparationer	160 649	349 463
Trädgård och utemiljö	13 364	18 785
Planerat underhåll	46 326	75 654
Fastighetsel	138 688	148 023
Uppvärmning	828 276	795 407
Vatten och avlopp	289 574	234 654
Avfallshantering	116 284	106 041
Försäkringskostnader	154 347	143 507
Kabel-TV	29 539	29 058
Bredband	1 189	2 288
Teknisk förvaltning	12 094	271 369
Förbrukningsinventarier	7 244	0
Förbrukningsmaterial	10 668	4 138
	2 494 079	2 800 213

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefoni	10 363	7 380
Datorkommunikation	2 456	1 547
Hemsida	1 671	0
Porto	11 782	3 475
Föreningsgemensamma kostnader	11 446	19 026
Revisionsarvode	32 276	31 365
Ekonomisk förvaltning	239 379	179 086
Bankkostnader	3 543	5 574
Konsultarvoden	1 219	3 029
Juridisk konsultation	137 219	94 877
Övriga poster	18 329	61 819
	469 683	407 178

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	117 943	76 000
Sociala avgifter	37 057	23 879
	155 000	99 879

Not 6 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 024 298	91 854 142
Inköp	174 373	0
Omklassificeringar	87 727	170 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 286 398	92 024 298
Ingående avskrivningar	-7 445 217	-5 917 845
Årets avskrivningar	-1 546 775	-1 527 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 991 992	-7 445 217
Utgående redovisat värde	83 294 406	84 579 081
Taxeringsvärden byggnader	45 863 000	33 508 000
Taxeringsvärden mark	15 109 000	13 404 000
	60 972 000	46 912 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 602	0
Inköp	0	265 602
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 602	265 602
Ingående avskrivningar	-13 280	0
Årets avskrivningar	-13 280	-13 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 560	-13 280
Utgående redovisat värde	239 042	252 322

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 538	45 475
Inköp	0	31 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 538	76 538
Ingående avskrivningar	-29 901	-11 844
Årets avskrivningar	-10 760	-18 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 661	-29 901
Utgående redovisat värde	35 877	46 637

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	18 062	9 080
Avräkningskonto förvaltare	4 146 399	0
	4 164 461	9 080

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bevakningsassistance	1 402	0
Comhem	7 577	7 904
Nordeuropa Försäkring	12 937	167 284
Nox Finans/Nordic Energy	8 256	0
Restate	34 699	0
Nordic Production	0	11 838
Förutbetalda räntekostnader	0	245 106
	64 871	432 132

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,56	17 009 750	0
SEB	0,57	24 350 000	0
SEB	0,81	24 010 000	0
Ålandsbanken		0	19 350 000
Ålandsbanken		0	24 350 000
Ålandsbanken		0	24 350 000
		65 369 750	68 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld		680 000	1 680 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	2 910	0
Styrelsearvoden	117 943	0
Sociala avgifter	37 057	0
Revision	29 000	25 000
Fastighetsel	19 570	16 269
Fjärrvärme	104 504	112 323
Snöröjning	9 746	15 013
Förutbetalda avgifter och hyror	393 577	348 885
Städ	11 092	11 153
Fastighetsskötsel	12 313	6 125
Trädgårdsskötsel	12 534	7 584
Övriga förvaltningskostnader	6 744	0
Reparationer	0	29 241
	756 990	571 593

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	73 050 000	73 050 000
	73 050 000	73 050 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kodlås installeras i samtliga portar.

Ventilation installeras i Camillas Fothälsa.

Vendelsö 24/4 2020


Agneta Gillisdotter


Thomas Hagström


Yvonne Berg


Hans Ehn

Brf Vendelsö Skolväg
Org.nr 769623-1989

15 (15)

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 maj 2020

KPMG AB



Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor