

# Årsredovisning 2019

## BRF VÄSTERGÅRDEN VALLENTUNA 716420-0052

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-08-17.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Västanberga 1:58, Västanberga 1:53, Västanberga 1:65, Västanberga 1:48, Västanberga 1:30, Västanberga 1:39, Västanberga 1:44, Vallentuna Nyby 1:292, Vallentuna Nyby 1:297, Vallentuna Nyby 1:300, Vallentuna Nyby 1:182, Vallentuna Nyby 1:187, Vallentuna Nyby 1:196 och Vallentuna Nyby 1:204 på adressen Västergården 199 i Vallentuna. Föreningen har .

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### Styrelsens sammansättning

Robin Jansson Engström	Ordförande
Jens Duvliden	Kassör
Jeanette Stivert Duvliden	Sekreterare
Kristoffer Willfors	Ledamot
Susan Moradi	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Hans Blicke, Gieselher Klauk och Anna Nyquist.

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening

### Revisorer

Anders Lundgren    Revisor    Nexia Revision Stockholm

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29. Styrelsen har under verksamhetsåret - utöver föreningsstämman - hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Planerade underhåll

2020-06-2020-09 Målning av trappuppgångar samt byte av förrådsdörrar

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Västergården Vallentuna.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna kommun, Stockholms län.

Västergårdens Bostadsrättsföreningen är en förening med 42 bostadsrättslägenheter belägen i det natursköna och barnvänliga Västergården. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallentuna-Nyby samfällighetsförening.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Vi arbetar aktivt för att vår bostadsrättsförening ska vara trevlig och trygg där ekonomiska värden ska gå hand i hand med boendestandarden, både våra fastigheter och vår ekonomi är i gott skick. Då föreningens ekonomi är mycket stark valde styrelsen att ha en avgiftsfri månad i december 2019.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar har ej skett under 2019.

### Övriga uppgifter

Inför nästkommande år planeras att komma i kapp med underhållsarbeten som har legat och släpat lite, vi har även tagit in offerter från olika företag för att se över möjligheten till att sköta underhållsarbeten på ett bättre sätt.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 830 421	1 984 978	2 219 266	2 532 595
Resultat efter fin. poster	-11 385	52 614	35 302	402 152
Soliditet, %	36	36	35	34
Yttre fond	179 474	74 074	74 074	152 475
Taxeringsvärde	50 597 000	50 597 000	35 116 000	35 116 000
Bostadsyta, kvm	3 140	3 140	3 140	3 140
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	453	632	653	653
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 142	5 200	5 314	5 395
Genomsnittlig skuldränta, %	0,76	0,70	-	-
Belåningsgrad, %	64,62	65,39	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	8 240 400	-	-	8 240 400
Fond, yttre underhåll	74 074	-	105 400	179 474
Balanserat resultat	1 052 313	52 614	-105 400	999 527
Årets resultat	52 614	-52 614	-11 385	-11 385
<b>Eget kapital</b>	<b>9 419 401</b>	<b>0</b>	<b>-11 385</b>	<b>9 408 015</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	999 527
Årets resultat	<u>-11 385</u>
Totalt	<b>988 141</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	105 400
Balanseras i ny räkning	<u>882 741</u>
	<b>988 141</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 830 556	1 984 978
Rörelseintäkter		113	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 830 669</b>	<b>1 984 978</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 041 201	-1 166 478
Övriga externa kostnader	8	-261 712	-149 700
Personalkostnader	9	-132 076	-216 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 575	-281 575
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 716 564</b>	<b>-1 814 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 105</b>	<b>170 380</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125 490	-117 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 490</b>	<b>-117 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 385</b>	<b>52 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 385</b>	<b>52 614</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	24 988 463	25 270 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 988 463</b>	<b>25 270 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 400	1 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 989 863</b>	<b>25 271 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 375	4 631
Övriga fordringar	13	9 030	29 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 102	206 357
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>104 507</b>	<b>240 915</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		808 591	681 013
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>808 591</b>	<b>681 013</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>913 098</b>	<b>921 929</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 902 961</b>	<b>26 193 367</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 240 400	8 240 400
Fond för yttre underhåll		179 474	74 074
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 419 874</b>	<b>8 314 474</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		999 527	1 052 313
Årets resultat		-11 385	52 614
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>988 141</b>	<b>1 104 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 408 015</b>	<b>9 419 401</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	16 147 188	16 524 636
Övriga långfristiga skulder		0	-477 134
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 147 188</b>	<b>16 047 502</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	283 348
Leverantörsskulder		62 119	89 924
Skatteskulder		6 865	15 554
Övriga kortfristiga skulder		1 163	13 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	277 611	324 356
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>347 758</b>	<b>726 464</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 902 961</b>	<b>26 193 367</b>



## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>681 013</b>	<b>702 580</b>
Resultat efter finansiella poster	-11 385	52 614
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	281 575	281 575
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>270 190</b>	<b>334 189</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	136 408	-6 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 358	-94 257
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>311 240</b>	<b>233 231</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	-254 798
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-183 662	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-183 662</b>	<b>-254 798</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>127 578</b>	<b>-21 567</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>808 591</b>	<b>681 013</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Västergården Vallentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

### Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	115 200	-10 500
Årsavgifter, bostäder	1 421 185	1 538 565
Övriga intäkter	105 284	110 413
Övriga årsavgifter	189 000	346 500
<b>Summa</b>	<b>1 830 669</b>	<b>1 984 978</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	2 659	3 188
Fastighetsskötsel	0	71 961
Övrigt	0	-175
<b>Summa</b>	<b>2 659</b>	<b>74 974</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
El	3 834	0
Försäkringsskador	54 992	0
Reparationer	131 866	126 675
Ventilation	2 068	0
Övriga gemensamma utrymmen	-263	0
<b>Summa</b>	<b>192 497</b>	<b>126 675</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	0	220 919
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>220 919</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vatten	219 663	0
<b>Summa</b>	<b>219 663</b>	<b>0</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	78 654	75 858
Fastighetsskatt	169 008	164 052
Kabel-TV	719	0
Samfällighet	378 000	504 000
<b>Summa</b>	<b>626 381</b>	<b>743 910</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kameral förvaltning	62 640	61 252
Konsultkostnader	20 500	0
Revisionsarvoden	24 314	24 750
Övriga förvaltningskostnader	154 258	63 698
<b>Summa</b>	<b>261 712</b>	<b>149 700</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	7 500	68 000
Sociala avgifter	31 576	51 526
Styrelsearvoden	93 000	95 996
Övriga personalkostnader	0	1 323
<b>Summa</b>	<b>132 076</b>	<b>216 845</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	124 794	115 989
Övriga räntekostnader	696	1 777
<b>Summa</b>	<b>125 490</b>	<b>117 766</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 289 884</b>	<b>30 289 884</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 289 884</b>	<b>30 289 884</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 019 846</b>	<b>-4 738 271</b>
Årets avskrivning	-281 575	-281 575
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 301 421</b>	<b>-5 019 846</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>24 988 463</b>	<b>25 270 038</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 132 404</i>	<i>2 132 404</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 424 000	33 424 000
Taxeringsvärde mark	17 173 000	17 173 000
<b>Summa</b>	<b>50 597 000</b>	<b>50 597 000</b>

<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	1 400	1 400
<b>Summa</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	9 030	29 927
<b>Summa</b>	<b>9 030</b>	<b>29 927</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkringspremier	70 645	64 524
Förvaltning	15 912	0
Räntor	590	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 955	141 833
<b>Summa</b>	<b>89 102</b>	<b>206 357</b>

#### Not 15, Skulder till kreditinstitut

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-01-07	0,60 %	5 109 300	5 309 150
Nordea Hypotek	2020-08-19	1,58 %	3 815 100	4 003 500
Stadshypotek	2020-05-13	0,70 %	7 222 788	7 297 636
<b>Summa</b>			<b>16 147 188</b>	<b>16 430 436</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter/hyror	8 753	16 616
Löner	44 301	44 301
Sociala avgifter	14 000	14 000
Utgiftsräntor	24 411	23 965
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 146	210 474
<b>Summa</b>	<b>277 611</b>	<b>324 356</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	17 417 395	17 417 395
<b>Summa</b>	<b>17 417 395</b>	<b>17 417 395</b>

#### Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Några viktiga händelse 2019 är att vi upptäckt att vi ej har blivit debiterade för vatten från sammfällighetsförningen, som nu är fullbetalt och vi har sett till att vi blir debiterade månadsvis i fortsättningen. Vi har även haft två vattenskador som påverkar föreningens ekonomi.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jeanette Stivert Duvliden  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Jens Duvliden  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Willfors  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Robin Jansson Engström  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nexia Revision Stockholm  
Anders Lundgren  
Revisor