

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby

716421-2321

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7 - 9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Milan i Upplands Väsby, 716421-2321 får härmed avge årsredovisning för 2019,

Föreningens ändamål och verksamhet

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera för underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa 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 avsättning till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.

Årsavgifterna planeras vara oförändrad kommande år

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är en s.k. privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229) och utgör i enlighet med detta en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ordförande	Erik Lindblom
Sekreterare	Sylvia Czynielewska
Kassör	Kjell Annermo
Ledamot	Erikas Laurinaitis
Ledamot	Niklas Back
Suppleant	Collin Obol
Suppleant	Peter Lemström

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revision

Brantz AB, revisor Zinovea Vavolidu

Valberedning

Ulf Jordan och Carlos Hagel

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Grimsta 217:1
Förvärv/bildande	1991
Säte	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring genom Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen har ingått kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. (OBS detta kollektiva bostadsrättstillägg upphör 2020 genom förändrade villkor hos försäkringsbolaget.)

Uppvärmning sker via värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 12 st. flerbostadshus. *Området planerades ursprungligen att omfatta 13 st. hus med 60 st. lägenheter.*

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 144 kvm, varav 4 334 kvm utgör lägenhetsyta och 810 kvm utgör lokalyta. *Lokalyta omfattar föreningslokal, förråd och garage.*

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Genomsamhetsutrymmen

Föreningslokal med bastu vid Svedjevägen 27

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förbättringsarbeten lekplatser	2016 - 2017	
Byte av ventilationssystem	2014 - 2016	
Byte av bastuaggregat	2016	Föreningslokalen
Ny informationstavla	2016	Infarten till området
Borttagning av klotter		Garagelängor
Förbättrad utomhusbelysning	2017	Garagelängor
Rensning dagvattenbrunnar	2011	
Målning fasader	2009	Vissa hus endast söderläge
Installation av bergvärme	2007 - 2010	
Nya fläktar till tvättstugorna	2017	
Kodlås entrédörrar	2017	
Byte av garageportar	2017 - 2018	
Målning av garagelängor	2017 - pågående	
Renovering av föreningslokalen	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Slutförande av OVK besiktning	2020	
Service fläktarna	2020	
Farthinder vid hus 15/flaggstången	2020	
Installation av fiber i lgh	2020	Ingen kostnad för föreningen
Fasadunderhåll	2020 - 2022	
Inglasning balkonger	2020	Avslag av kommunen 2019
Byte av gatubelysning till LED	2021 - 2022	
Byte av armaturer i trapphus	2021 - 2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Städning av trapphus
Elleverantör
Distribution Digital-TV

Leverantör

RENEW Ekonomi AB
Breddens ekonomi städ
Fortum Markets AB
COMHEM

Revision	Brantz AB
Parkeringsövervakning	Q-park AB (ny ägare AIMO park AB 2020)
Ventilation	VTS Ventilation AB
Tvättstugor	Norr-Väst Hushållsservice AB
Sophämtning	Upplands Väsby Kommun
Värmepumpar	Kylgruppen
Snöröjning	RENEW Service AB
Markskötsel	RENEW Service AB
Vatten	Upplands Väsby Kommun

Övrig information

Medlemslägenheter 54 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tar ut enligt stadgar. Överlåtelseavgifter betalas av köparen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadsrättslägenhet. Avgiften kan bli högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalens taxeringsvärde.

Väsentliga händelse under räkenskapsåret

Väsentliga händelse efter räkenskapsåret

Service av samtliga tvättstugor (maskinparken).
Avsättning till fond för yttre förbättringsarbeten, husfasaderna.
Besiktning av lekplatsen övre området.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st.
Överlåtelser under året: 6 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tar ut enligt stadgar och betalas av köpare/låntagare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st.
Tillkommande medlemmar: 6 st.
Avgående medlemmar: 6 st.
Antal medlemmar vid årets slut: 68 st.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	911,0	911,0	911,0	911,0
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 722,0	10 840,0	10 970,0	10 938,0
Elkostnad/kvm totalyta	92,0	90,0	75,0	91,0
Vattenkostnad/kvm totalyta	31,0	29,0	33,0	26,0
Kapitalkostnad/kvm totalyta	150,0	112,0	117,0	122,0
Soliditet (%)	22,0	23,0	24,0	24,0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-321,0	-219,0	-584,0	-363,0
Nettoomsättning (tkr)	4 045,0	4 084,0	4 083,0	4 037,0
Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut, 4 334 kvm bostäder och 810 kvm lokaler.				

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets</i>			<i>Utgående Värde</i>
	<i>ingång</i>	<i>Årets förändring</i>		
Inbetalda insatser	11 687 985		11 687 985	
Fond för yttre underhåll	6 266 686	1 037 500	7 304 186	
Balanserat resultat	-3 788 601	-1 256 975	-5 045 576	
Årets resultat	-219 475	-101 770	-321 246	
	13 946 595		13 625 349	

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 5 366 821, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Överföring yttre fond	1 037 500
Balanseras i ny räkning	-6 404 321
Summa	-5 366 821

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 045 412 4 045 412	4 084 274 4 084 274
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 991 805	-2 077 191
Övriga externa kostnader	4	-236 785	-224 408
Styrelsearvoden och löner	5	-203 303	-257 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 164 000	-1 173 026
Rörelseresultat		449 519	351 887
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 595	1 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-772 360	-573 359
Resultat efter finansiella poster		-321 246	-219 475
Resultat före skatt		-321 246	-219 475
Årets resultat		-321 246	-219 475

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	56 809 014	57 883 014
Inventarier, verktyg och installationer		-90 000	-
		56 719 014	57 883 014
Summa anläggningstillgångar		56 719 014	57 883 014
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 110	24 714
Aktuell skattefordran		8 601	8 597
Övriga fordringar	9	25 403	90 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 600	26 558
		79 714	150 567
Kassa och bank		4 005 741	3 474 238
Summa omsättningstillgångar		4 085 455	3 624 805
SUMMA TILLGÅNGAR		60 804 469	61 507 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		7 304 186	6 266 686
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		11 687 985	11 687 985
		18 992 171	17 954 671
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 045 576	-3 788 601
Årets resultat		-321 246	-219 475
		-5 366 822	-4 008 076
Summa eget kapital		13 625 349	13 946 595
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	45 957 874	46 470 874
		45 957 874	46 470 874
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		509 750	509 750
Leverantörsskulder		176 337	188 408
Övriga kortfristiga skulder		61 911	99 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	473 248	292 249
		1 221 246	1 090 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 804 469	61 507 819

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag K2.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar göras i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	Avskrivningstid
Byggnader	83
Fasadförbättringar	15
Tvättstuga	10
Värme/kylanläggning	10
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 950 280	3 944 754
Årsavgifter garage och p-platser	67 841	89 471
Hysesintäkter lokaler	10 250	8 049
Övriga intäkter	17 041	42 000
Summa	4 045 412	4 084 274

Not 3 Drift

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	385 445	391 076
Reparationer och underhåll	369 036	769 460
Besiktningar och kontroller	111 000	
El	473 946	467 210
Vatten och avlopp	160 170	150 432
Sophämtning	150 824	127 826
Fastighetsförsäkring	59 009	57 893
Kabel-TV	61 407	35 927
Låssystem	2 338	
Fastighetsskatt	77 364	77 367

Övrigt	141 266	
	1 991 805	2 077 191

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsarvode	19 375	19 375
Administration, ekonomi	113 753	131 736
Övriga externa kostnader	103 657	73 297
Summa	236 785	224 408

Not 5 Styrelsearvoden och löner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner	51 225	40 250
Styrelsearvoden	112 500	165 250
Sociala avgifter	39 578	52 262
	203 303	257 762

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	996 000	995 223
Om- och tillbyggnad	168 000	177 803
Summa	1 164 000	1 173 026

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsräntor	772 360	573 010
Övrigt	-	349
Summa	772 360	573 359

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	64 724 379	64 724 379
Vid årets slut	64 724 379	64 724 379
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 676 365	-8 503 339
-Årets avskrivning	-1 074 000	-1 173 026
Vid årets slut	-10 750 365	-9 676 365
<i>Mark</i>	2 835 000	2 835 000
Summa bokfört värde	56 809 014	57 883 014

Not 9 Övriga fordringar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skattekonto	11 864	77 159
Övrigt	13 539	13 539
Summa	25 403	90 698

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	21 600	9 200
Övrigt		17 358
	21 600	26 558

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinsti- tut

Låneinstitut	Ränta i procent	Konv.datum	Belopp
SEB	1,59	2021-01-28	13 846 958
SEB	1,59	2021-01-28	15 959 458
SEB	1,3	2021-06-28	16 046 958
SEB	1,35	2021-04-28	614 250
			46 467 624

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

509 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 431 874 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	307 683	230 190
Upplupna räntekostnader	22 439	18 916
EI	51 353	-
Ekonomisk och teknisk förvaltning	50 188	-
Övrigt	41 585	43 143
	473 248	292 249

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 727 000	55 727 000
Summa ställda säkerheter	55 727 000	55 727 000

Underskrifter

Upplands väsby 2020-04-

Stig Löfgren
Ordförande

Thomas Eriksson
Vice ordförande

Ann-Louise Bergman
Kassör

Ann-Sofi Wiman
Sekreterare

Erikas Laurinaitis
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Zinovia Vavolidu
Godkänd revisor