

BRF Villastaden
Org nr 769600–7900

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2020

Brf Villastaden

769600–7900

Styrelsen för Brf Villastaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens tjugosjunde verksamhetsår. Under föreningens sex första år bedrevs ingen verksamhet.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Enligt föreningens stadgar får som medlem antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-06-12 fastigheten Holmia 13 i Lidingö kommun med påbörjad byggnation.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 17 bostadslägenheter varav två är suterrängvåningar.

Lägenhetsfördelning

3 st. 1 rum och kök med sovalkov

3 st. 2 rum och kök

1 st. 3 rum och kök

10 st. 4 rum och kök

Den totala ytan är cirka 1367 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

Fastighetens tekniska status

Då fastigheten är relativt nybyggd förekommer vanligen endast mindre underhållskostnader. Styrelsen tvingas dock konstatera att underhållskostnaderna tenderar att öka om än från en låg nivå.

Brf Villastaden

769600–7900

Föreningen följer Bokföringsnämndens krav, som gäller från 1 januari 2014, vilket innebär att det så kallade K2-regelverket tillämpas med rak avskrivning av föreningens byggnader. För år 2020 innebär det att avskrivning sker med 0,5 % av byggnadernas anskaffningsvärde vilket gör att föreningens resultat belastas med 221 990 kronor.

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsätts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde eller 94 200 kronor. Tidigare har avsatts 25 kr/kvm eller 34 125 kronor. Fondens medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten vilket som tidigare påpekats tenderar till att öka.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Hellman Redovisningsbyrå AB till och med 2020-09-30. Från och med 2020-10-01 sköts den ekonomiska förvaltningen av Calculare i Österskär AB. Föreningen har jouravtal med WIAB, avtal med Kone Hissar samt för snöröjning med Veterankraft AB. Trädgårdsskötseln handhas till största delen av föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor

	Ursprungligt <u>lånebelopp</u>	Ränte- <u>sats</u>	Bundet <u>till</u>	Lånebelopp <u>2020-12-31</u>	Amortering <u>år 2020</u>
SWEDBANK	3 745 000	0,83%	2023-06-21	3 704 243	0
SWEDBANK	3 210 000	1,43%	2021-09-24	2 739 979	58 038
SWEDBANK	3 700 000	0,604%	3 månader	2 750 000	50 000

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 2 % för 2010, 3% för 2011, 1% för 2012, 1% för 2013, 2% för 2014, 2% för 2016, 1% för 2017, 2% för 2018 samt med 1% för 2019.

Brf Villastaden

769600–7900

Kassaflöde 1 januari-31 december TKR	2020	2019
Likvida medel vid årets början	784	710
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	1151	1191
Finansiella intäkter		-
Minskning kortfristiga fordringar		-
Ökning kortfristiga skulder	-	-
	1151	1191
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	618	699
Finansiella kostnader	159	233
Ökning anläggningstillgångar	-	-
Ökning kortfristiga fordringar	5	-
Minskning långfristiga skulder	108	142
Minskning kortfristiga skulder	35	42
	925	1117
Likvida medel vid årets slut	1010	784
Årets förändring av likvida medel	226	74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	805	805	790	782	773
Lån/kvm bostadsrättsyta	6725	6804	6909	7011	7128
Elkostnader/kvm	42	47	45	40	37
Värmekostnader/kvm	145	145	146	140	140
Vattenkostnader/kvm	15	13	13	14	12

Brf Villastaden

769600–7900

Förändring Eget kapital

	Inbetalda	Yttre	Balanserade	Årets
	Insatser	rep fond	vinstmedel	resultat
Ingående balans	45 550 000	170 875	- 95 980	37 366
Enligt stämmobeslut		94 200	- 92 789	-37 366
Yttre rep fond ianspråktagen				
<u>Årets resultat</u>				<u>175 984</u>
Utgående balans	45 550 000	265 075	- 11 005	175 984

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes under 2001 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastheten har åsatts värdeår 2001. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift från och med 2002-01-01. Detta gällde under fem år och därefter blev fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under fem år. Fastigheten är sedan 2012 beskattad med full fastighetsavgift.

Föreningsfrågor 2020

Föreningen hade vid årets slut 17 (17) medlemmar.

Årets föreningsstämma kunde inte avhållas på normalt sätt då covid-19 pandemin hade slagit till. Istället för att mötas fick medlemmarna skriftligen besvara de frågor som stod på dagordningen. Visserligen kunde stämman genomföras men något utrymme för diskussioner fanns givetvis inte.

Till stämman hade några motioner inlämnats bland annat en i vilket det föreslogs att ett cykelförråd skulle byggas i anslutning till carporten vid Holmiavägen samt att utrymmena där soptunnorna finns såväl vid Holmiavägen som Lejonvägen skulle förses med tak.

Styrelsen gjorde en framställan om bygglov till Lidingö kommun vilket dock avvisades då föreningen redan har bebyggt tomterna med större takyta än vad som är tillåtet.

I en annan motion föreslogs att lägsta åldern för att få inneha en lägenhet i föreningen skulle sänkas från 55 år till 45 år. Styrelsen föreslog att stämman skulle besluta om en sänkning från 55 till 50 år. Då detta innebär en stadgeändring krävs att samtliga röstberättigade är ense om förändringen eller att två på varandra följande stämmor fattar beslutet. Vid 2020 års stämma var inte alla

Brf Villastaden

769600-7900

röstberättigade ense i frågan varför det krävs att 2021 års stämma fattar beslut i ärendet och att beslutet då biträds av minst två tredjedelar av de röstande.

Under året har en tall vid Holmiavägen 6 fällts för att minska att kottar och barr ska falla ner på taket och i hängrännor vilket gör att avrinningen vid regn hindras. Dessutom har alla tak, hängrännor och stuprör på föreningens hus rengjorts.

En gemensam arbetsdag genomfördes under oktober då området städades och buskar mm ansades. Förhoppningsvis kommer vi att se resultatet av arbetet när våren grönskar.

Under året har två av de tre lånen som finns i fastigheten omförhandlats vilket gjort att föreningens räntekostnader väsentligt minskats. Detta innebar att styrelsen fattade beslut om att månadsavgifterna för 2021 skulle sänkas med 5 % jämfört med avgifterna för 2020.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns en gemensamhetslokal som bostadsrättsinnehavarna kan disponera.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Den ena avser utfartsvägen i vilken föreningens andel är cirka 33 %. Den andra avser ledningar för vatten och avlopp. Föreningens andel i denna är cirka 67 %.

Antal anställda

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-12 valdes nedanstående styrelse

Håkan Rosenqvist	Ledamot	Ordförande
Anita Rahmqvist	Ledamot	Sekreterare
Anne Sparre	Ledamot	Kassör
Ulla Tolhammar	Ledamot	
Per Lindberg	ledamot	

Brf Villastaden

769600-7900

Föreningens firma tecknas av ordförande, kassör och sekreterare, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (10) protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har under året utbetalats till styrelsen.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna/Allians Försäkringsmäklare

Revisor

Lennart Karlsson Revisor

Torsten Swenzén Revisorssuppleant

Valberedning

Rolf Schnackenburg

Henrik Munthe

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-06-01

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Akkumulerad förlust	- 92 789
---------------------	----------

Årets vinst	175 984
-------------	---------

	83 195
--	---------------

Disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre

underhåll avsätts	94 200
-------------------	--------

I ny räkning balanseras	- 11 005
-------------------------	----------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Brf Villastaden

769600-7900

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI-31 DECEMBER		2020	2019
Intäkter			
Årsavgifter		1 101 155	1 101 155
Hysesintäkter garage, p-platser		49 560	52 459
Övriga intäkter		-	37 578
Summa intäkter		1 150 715	1 191 192
Kostnader			
Drift och fastighetsskötsel	(Not 1)	168 824	275 541
Taxebundna kostnader	(Not 2)	295 347	297 201
Övriga driftskostnader	(Not 3)	51 094	48 817
Fastighetsskatt		24 293	23 409
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	(Not 4)	53 705	53 691
Summa rörelsens kostnader		593 263	698 659
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Inventarier och markanläggningar	(Not 5)	221 990	221 990
Rörelseresultat		335 462	270 543
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		838	-
Räntekostnader		160 382	233 177
Resultat efter finansiella poster		175 918	37 366
Skatt		-	-
Årets resultat	Kronor	175 918	37 366

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2020 2019

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	(Not 5,6)	54 189 741	54 411 731
Maskiner och inventarier	(Not 7)	0	0

Finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar		54 189 741	54 411 731
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(Not 8)	<u>19 340</u>	<u>14 529</u>
		19 340	14 529

Bankmedel		1 010 137	784 441
------------------	--	------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		1 029 477	798 970
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR	Kronor	<u>55 219 218</u>	<u>55 210 701</u>
-------------------------	---------------	--------------------------	--------------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL	2020	2019
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser	45 550 000	45 550 000
Föreningens reparationsfond	265 075	170 875
	<u>45 815 075</u>	<u>45 720 875</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserad förlust/vinst	-92 789	-95 980
Periodens resultat	175 918	37 366
	<u>83 129</u>	<u>-58 614</u>
Summa eget kapital	45 898 204	45 662 261
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 156 478	9 159 953
	<u>9 156 478</u>	<u>9 159 953</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	37 744	142 307
Leverantörsskuld	49 826	84 042
Övriga skulder	-	-
Skatteskuld	23 409	46 383
Upplupna kostnader	40 960	32 720
Förutbetalda avgifter och hyror	72 621	83 035
Summa kortfristiga skulder	224 560	388 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	Kronor	
	<u>55 279 242</u>	<u>55 210 701</u>

BOKSLUTSKOMMENTARER TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till sina anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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

	2019	2018
Byggnad och förbättringar	200	200
Inventarier	1	1

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Drift och fastighetsskötsel

	2020	2019
Reparationer	28 345	130 072
Yttre reparationsfond ianspråktagen	0	0
Städning	57 084	62 969
Hissar	36 433	34 349
Snöröjning	0	14 725
Trädgård	24 038	22 482
Larm, bevakning	11 112	10 944
Övriga fastighetskostnader	11 812	0
Summa	168 824	275 541

Not 2 Taxebundna kostnader	2020	2019
El	57 515	61 578
Uppvärmning	197 990	198 206
Vatten	20 867	17 479
Sophämtning	18 975	19 938
Summa	295 347	297 201
Not 3 Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	24 498	22 859
Kabel TV	26 596	25 958
Summa	51 094	48 817
Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kostnader styrelse	0	0
Revisionsarvode	0	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	44 219	43 781
Övriga kostnader	9 484	9 910
Summa	53 703	53 691
Not 5 Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 398 000	44 398 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 398 000	44 398 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 788 269	1 566 279
Årets avskrivningar	221 990	221 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 010 259	1 788 269
Bokfört värde byggnad	42 387 741	42 609 731
Taxeringsvärde byggnader	19 800 000	19 800 000
Not 6 Mark		
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	11 802 000	11 802 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 802 000	11 802 000
Utgående bokfört värde	11 802 000	11 802 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000

	2020	2019
Not 7 Inventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	20 520	20 520
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 520	20 520
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 520	20 520
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	20 520	20 520
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	20 520	20 520
Bokfört värde	0	0
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	8 310	7 880
Comhem mm	11 030	6 649
	19 340	14 529
Not 9 Upplupna kostnader		
Upplupna utgiftsräntor	446	32 720
Not 10 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		
totalt uttagna	10 700 000	10 700 000
varav ställda som säkerhet för lån	10 700 000	10 700 000

Lidingö den / 2021


Håkan Rosenqvist
Ordförande

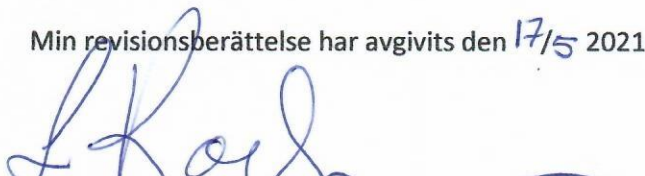

Anita Rahmqvist
Sekreterare


Anne Sparre
Kassör


Ulla Tolhammar


Per Lindberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 17/5 2021


Lennart Karlsson, Internrevisor