

Årsredovisning

för

Brf Vimpeln 16

769604-5371

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vimpeln 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Vimpeln 12 på Klippgatan i Solna. Föreningen består av totalt 100 lägenheter varav 96 bostadsrätter och 4 hyresrätter. Därutöver förvaltas två affärslokaler, garage med 28 platser samt 24 p-platser utomhus. Fastigheten stod klar 1964 och renoverades 1993/1994. Föreningen tillträdde fastigheten 2001.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET 2018-2019 FRAM TILL STÄMMA 27 MAJ 2019.

Ordförande	Anna Bodin (16A)
Kassör	Jeanette Rudels (16C)
Vice ordförande	Luisa Huertas (16B)
Ledamot	Ulla Forsman (16C)
Ledamot	Johannes Koernig (16C)
Ledamot	Monica Karlsson (16B)
Suppleant	Ursula Dorfman (16A)
Suppleant	Hiwet Haileselassie (16C) adjungerad sekreterare

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET 2019 FRAM TILL STÄMMA MAJ 2020.

Ordförande	Anna Bodin (16A)
Kassör	Jeanette Rudels (16C)
Ledamot	Monica Karlsson (16B)
Vice ordförande	Luisa Huertas (16B)
Ledamot	Hiwet Haileselassie adjungerad sekreterare (16C)
Suppleant	Kevin Palm (16A)
Suppleant	Sabine Nyberg (16A)

Ordinarie styrelseledamöter och suppleanter som står i tur att avgå är Anna Bodin, Luisa Huertas, Kevin Palm och Sabine Nyberg.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

REVISORER

Stämmans val av internrevisor har varit Alexandra Di Zazzo (16A). Räkenskaperna har granskats av Emma Johansson, Deltarev KB.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Ulla Forsman (16C), Jill Bondsäter (16C), Lena Käll (16C).

EKONOMISK FÖRVALTNING

Sköts av Effektiv Förvaltning AB

TEKNISK FÖRVALTNING (FASTIGHETSSKÖTSEL)

Sköts av Driftia AB.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda styrelsemöten inklusive ordinarie föreningsstämma och en extrastämma.

ÅRSMÖTE/EXTRASTÄMMA

Årsmötet 2019 hölls den 27 maj och en extrastämma hölls den 7 oktober gällande våra stadgar.

KOMMUNIKATION/INFORMATION

Under verksamhetsåret har medlemmar och andra (privatpersoner, mäklare etc) kunnat kontakta styrelsen via e-post, vanlig post i brevlådan i B-porten eller via öppet styrelserum första tisdagen i varje månad (utom juni-augusti). För att sprida informationen om vad som händer i föreningen har styrelsen förmedlat Infobrev på papper via anslagstavlor och i möteslokalen, samt via e-post. Information finns även presenterad på föreningens hemsida. www.vimpeln16.se

FIXARDAGAR

Tillsammans med föreningens trädgårdsgrupp har två fixardagar hållits under året. En på hösten och en på våren. Medlemmar som deltagit har efteråt bjudits på grillat i vår trädgård.

FASTIGHETSSKÖTSEL

En gång i veckan besöker Driftias fastighetskötare vår fastighet för rond, och för att kunna hjälpa medlemmar med diverse fastighetsnära frågor. Detta sker vanligtvis på fredagar.

FÖRSÄLJNING AV BOSTÄDER

8 st lägenheter överläts under 2019. Under december månad sålde vi en hyresrätt.

NYA STADGAR

Efter extrastämman så började våra reviderade stadgar att gälla.

HISTORIK OCH TIDIGARE GENOMFÖRDA ÅTGÄRDER

2018 OVK

2017 Garage, ramp till parkering och trappa vid Klippgatan 20 A

2015 Nytt miljöhus

2015 Nya frånluftsfläktar

2013 Renovering av trapphus & entréer

2010 Bättringsmålning yttertak

2009 Stambyte avlopp & tappvattenledningar

2009 Nya elstigare lgh

2003 Tvättstugor renoverade

1994 Tilläggsisolering fasader

1994 Fönsterrenovering

1994 Utbyggnad balkonger

AVSLUTADE PROJEKT 2019

Energideklaration

Gemensam el

Ombyggnad av ventilation i Larmtekniks lokaler.

Garantibesiktning av garaget

PÅGÅENDE PROJEKT 2019

Termisk balansering (första fasen avslutades under 2019)
Löpande underhåll av fastigheten

DRIFTSBUDGET 2020

Årsavgifterna för bostadsrätterna kommer vara oförändrade 2020
Hyresintäkterna från lägenheter (hyresrätter) följer hyresgästföreningens omförhandling med fastighetsägarna på riksnivå. Värme och elkostnader beräknas öka med ca 5%

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 lägenheter överlåtits.
Antalet medlemmar vid årets ingång var 117st och vid årets utgång 117st.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 965	4 881	4 659	4 578
Resultat efter finansiella poster	596	880	-1 920	211
Soliditet (%)	67,4	64,0	64,0	64,0
Årsavgift per kvadratmeter boyta	613	640	622	606
Eget kapital per kvadratmeter boyta	8 237	7 698	7 571	7 850
Lån per kvadratmeter boyta	3 731	4 236	4 238	4 241

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 367	15 219	1 050	-9 245	880	53 271
Till yttre underhållsfond			397	-397		0
Disposition av föregående års resultat:				880	-880	0
Försäljning hyresrätt	420	2 781				3 201
Årets resultat					596	596
Belopp vid årets utgång	45 787	18 000	1 447	-8 762	596	57 068

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 762 893
årets vinst	595 915
	-8 166 978
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	548 085
i ny räkning överföres	-8 715 063
	-8 166 978

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 964 890	4 881 027
Övriga rörelseintäkter		328 339	190 295
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 293 229	5 071 322
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 990 857	-2 429 755
Personalkostnader		-291 263	-271 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 146 003	-1 145 901
Summa rörelsekostnader		-4 428 123	-3 846 871
Rörelseresultat		865 106	1 224 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 162	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 353	-344 788
Summa finansiella poster		-269 191	-344 788
Resultat efter finansiella poster		595 915	879 663
Resultat före skatt		595 915	879 663
Årets resultat		595 915	879 663

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	63 891 145	64 222 469
Inventarier, verktyg och installationer	5	12 688 262	13 201 099
Summa materiella anläggningstillgångar		76 579 407	77 423 568
Summa anläggningstillgångar		76 579 407	77 423 568
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		991 061	0
Övriga fordringar		115 556	137 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 732	146 542
Summa kortfristiga fordringar		1 277 349	284 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 841 128	5 338 925
Summa kassa och bank		6 841 128	5 338 925
Summa omsättningstillgångar		8 118 477	5 623 031
SUMMA TILLGÅNGAR		84 697 884	83 046 599

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

63 786 318

60 585 115

Fond för yttre underhåll

1 447 744

1 050 367

Summa bundet eget kapital

65 234 062

61 635 482

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 762 893

-9 245 180

Årets resultat

595 915

879 663

Summa fritt eget kapital

-8 166 978

-8 365 517

Summa eget kapital

57 067 084

53 269 965

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

25 816 545

29 316 545

Summa långfristiga skulder

25 816 545

29 316 545

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

2 590

0

Leverantörsskulder

111 381

67 531

Övriga skulder

50 908

68 158

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 649 376

324 400

Summa kortfristiga skulder

1 814 255

460 089

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 697 884

83 046 599

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	82 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	4 041 542	4 029 354
Hyror bostäder	392 823	396 312
Hyror garage och parkeringsplatser	321 539	294 960
Hysesintäkter lokaler	117 708	154 401
Hysesintäkt föreningslokal	8 400	6 000
Hyror förråd	32 492	0
Elavgifter	44 076	0
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	6 310	0
	4 964 890	4 881 027

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Vatten och Avlopp	120 123	116 381
Värme	622 150	606 469
EL	275 397	170 491
Snöröjning	29 308	40 365
Förvaltningsarvode	89 016	76 500
Reparation och underhåll	459 454	202 604
Gård	0	4 323
Hissar	80 795	47 795
Fastighetsskötsel	306 524	164 281
Tvättstuga	6 143	13 050
Ventilation	178 222	149 875
Försäkringspremier	99 319	109 654
Bredbandskostnader	236 406	246 202
Revisionsarvoden	23 809	14 000
Fastighetsskatt	154 650	148 290
Konsultarvoden	0	67 250
Serviceavgift till branschorganisationer	5 122	4 410
Övriga externa tjänster	39 500	16 090
Föreningsavgifter	0	672
Förbrukningsinventarier	0	27 770
Diverse övriga utgifter	43 848	36 280
Renhållning och städning	170 923	167 003
Besiktningsskostnader	50 149	0
	2 990 858	2 429 755

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 578 748	73 578 748
Inköp	301 842	
Försäljningar/utrangeringar	-493 451	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 387 139	73 578 748
Ingående avskrivningar	-9 356 279	-8 724 766
Försäljningar/utrangeringar	493 451	
Årets avskrivningar	-633 166	-631 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 495 994	-9 356 279
Utgående redovisat värde	63 891 145	64 222 469
Taxeringsvärden byggnader	77 004 000	67 999 000
Taxeringsvärden mark	105 691 000	64 460 000
	182 695 000	132 459 000
Bokfört värde byggnader	41 584 937	42 351 991
Bokfört värde mark	21 867 478	21 867 478

63 452 415 64 219 469

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

2019-12-31 2018-12-31

Ingående anskaffningsvärden 19 155 411 19 155 411
Försäljningar/utrangeringar -286 150

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 18 869 261 19 155 411

Ingående avskrivningar -5 954 312 -5 439 924
Försäljningar/utrangeringar 286 150

Årets avskrivningar -512 837 -514 388

Utgående ackumulerade avskrivningar -6 180 999 -5 954 312

Utgående redovisat värde 12 688 262 13 201 099

Not 6 Långfristiga skulder

2019-12-31 2018-12-31

Stadshypotek 0,53% Villkorsändras 2020-05-28 6 423 850 4 923 850

Stadshypotek 0,46 % Villkorsändras 2020-04-27 5 000 000 5 000 000

Stadshypotek 0,51% Villkorsändras 2020-06-22 5 000 000 5 000 000

Swedbank 1,72% Villkorsändras 2022-08-25 9 392 695 9 392 695

Swedbank 0 5 000 000

25 816 545 29 316 545

Not Ställda säkerheter

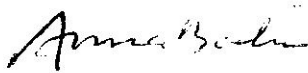
2019-12-31 2018-12-31

Fastighetsinteckning 36 679 000 36 679 000

36 679 000 36 679 000

UNDERSKRIFTER

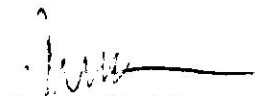
Solna 2020-04-14



Anna Bodin
Ordförande



Luisa Huertas



Jeanette Rudels

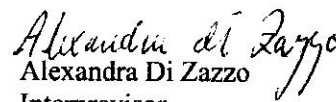


Monica Karlsson



Hiwet Haileselassie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15


Emma Johansson
Auktoriserad revisor
Alexandra Di Zazzo
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vimpeln 16

Org.nr 769604-5371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vimpeln 16 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-05-07 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf. Vimpeln 16s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vimpeln 16 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2020



Emma Johansson

Auktoriserad revisor



Alexandra Di Zazzo

Internrevisor