

Brf Vingen i Täby

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Vingen i Täby

716000-1058

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vingen i Täby, 716000-1058, med säte i , får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marie Roth (avgick 2019-12-16)	Ordförande	2020
Maria Jäger (ordförande sedan 2019-12-16)	Ordförande	2021
Ola Ödling	Ledamot	2020
Marián Klampár	Ledamot	2020
Anders Schierman Bratt	Ledamot	2021
Michael Ericsson	Ledamot	2020
Christopher Haase	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson, PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
Jan Olsson	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter

Henrik Bugge	Föreningsvald revisorssuppleant
--------------	---------------------------------

Valberedning

Hans Sundström	Sammanställande	2020
Gert Grönw		2020
Erik Levander		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingen 1 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 203 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adress är Radarvägen 17-43.

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler/lager samt 55 garageplatser och 45 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	1	112	84

Total tomtarea:	20 132 kvm
Total bostadsarea:	18 281 kvm
- varav bostadsrättsarea:	18 281 kvm
Total lokalarea:	279 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Henrik Bugge	30 kvm	2021-06-30
Karin Gunhild Forsman	8 kvm	2020-09-30
Telia Sverige AB	20 kvm	2022-09-30
Norrrorts Boservice AB	30 kvm	2022-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor Sverige AB	Bredband
TARJAS	Städning
Telge Energi AB	Elavtal avseende volym
Telge Energi AB	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Etcon AB	Serviceavtal bergvärmeanläggning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 023 547 kr och planerat underhåll för 821 817 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 419 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 23 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Nya sophus för matavfallssortering	2019
Nytt bredbandsavtal	2019
Passer- och bokningssystem	2019
Nytt styr- och reglersystem	2019-2018
Anläggning av ny grillplats vid Radarvägen 31	2019-2018
Byte av hissar	2017
Renovering av grillplatser	2017
Ny lekställning, gungor och lekredskap vid Radarvägen 17	2017
Ny lekställning vid Radarvägen 35	2016
Linjemålning på parkeringen	2016
Renovering av tvättstugorna	2016
Stambyte i kulvert	2015
Byte till rörelsestyrd LED-belysning inomhus i hela fastigheten	2015
Nytt staket utefter Radarvägen	2015
Målning av cykelförrådshus och entrépartier	2015
Byte av samtliga radiatorer	2015
Omläggning av asfalt samt nya kantstenar på framsidan	2015
Renovering av föreningslokal	2014
Ny entrébelysning på fram- och baksida	2014
Ny gatubelysning på framsidan	2014
Algborttagning norra fasaden	2014
Byte av garageportar	2014
Nya maskiner i tvättstugorna	2015-2012
Stambyte	2010-2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019 samt extra föreningsstämma 16 juni 2019. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Kabel-TV och bredband

Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV-nätet via ComHem. Förutom det analoga basutbudet ingår 8 favoriter i årsavgiften, samt en box med programkort för att kunna se de 8 favoriterna.

Per 2019-07-01 har föreningen lämnat bredbandsleverantör Telenor och istället avtal med Bahnhof med fiber 1000/1000 indraget i lägenheten. Bredbandet ingår i årsavgiften.

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är fortsatt god. Vi har god likviditet, men för att möta ökade fasta kostnader och kommande underhåll höjer vi avgifterna från 2020-01-01 med 2%. För vårt kommande stora underhållsbehov behöver vi även fortsättningsvis låna pengar. Föreningen har trots det en bra lånebild. Positivt är att räntan fortfarande låg, men det börjar röra på sig och vi har bundit räntorna på olika löptid för de lån som löpt ut. Föreningen amorterar sedan ett par år tillbaka på lånen, även på de stora lån som togs för stambytet och bergvärmen, vilket är positivt.

I början av 2000-talet band föreningen sina lån i s.k. ränteswapar. I dag återstår endast en swap med bindningstid till 2020-06-01. Detta innebär att vi har en mycket högre snittränta än för motsvarande med rörlig ränta. Styrelsen har inte för avsikt att förlänga denna ränteswap när den löper ut.

Styrelsen arbetar hela tiden med att hålla kostnaderna nere med så låga avgifter som möjligt, men mycket underhåll återstår och driftkostnaderna ökar varje år p.g.a. att leverantörerna höjer sina priser för t.ex. el, vatten och sophämtning. Det är sådant vi måste ta höjd för och vi ser idag att vi kan komma att behöva höja avgifterna ytterligare framöver.

Planer för 2020

Några av planerna styrelsen har för 2020:

- Renovering av trapphusen
- Laddstolpar för elbilar
- Ny cykelparkering på parkeringen

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 267 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 266 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	14 163	13 902	13 902	14 045
Resultat efter finansiella poster	320	855	1 139	217
Förändring av underhållsfond	-402	650	2 800	2 800
Resultat efter fondförändringar	722	205	1 161	-2 583
Soliditet %	32	32	31	31
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	723	709	709	709
Driftskostnad, kr / kvm	379	362	328	396
Ränta, kr / kvm	96	102	124	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	23	78	151	151
Lån, kr / kvm	4 616	4 676	4 736	4 148
Snittränta (%)	2,08	2,17	2,61	0,47

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 430 703	6 823 693	-11 258 914	854 549
Disposition enligt föreningsstämma			854 549	-854 549
Avsättning till underhållsfond		419 000	-419 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-821 185	821 185	
Årets resultat				320 050
Vid årets slut	6 430 703	6 421 508	-10 002 180	320 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 404 365
Årets resultat före fondförändring	320 050
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-419 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	821 185
Summa över/underskott	-9 682 130

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-9 682 130
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 111 591	13 853 031
Övriga rörelseintäkter	3	51 732	46 709
Summa rörelseintäkter		14 163 323	13 899 740
		14 163 323	13 899 740
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 023 547	-1 035 723
Planerat underhåll	5	-821 817	-801 925
Fastighetsavgift/skatt		-357 641	-318 111
Driftskostnader	6	-7 050 224	-6 727 792
Övriga kostnader	7	-593 505	-583 951
Personalkostnader	8	-578 132	-313 356
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 565 938	-2 596 616
Summa rörelsekostnader		-12 990 804	-12 377 474
Rörelseresultat		1 172 519	1 522 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter		927 302	1 217 909
Räntekostnader		-1 779 771	-1 885 626
Summa finansiella poster		-852 469	-667 717
Resultat efter finansiella poster		320 050	854 549
Resultat före skatt		320 050	854 549
Årets resultat		320 050	854 549

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	126 770 471	127 074 829
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	50 250	2 250 168
		<u>126 820 721</u>	<u>129 324 997</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>126 820 721</u>	<u>129 324 997</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 110	5 918
Övriga fordringar		9 224	14 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	298 187	278 411
		<u>349 521</u>	<u>298 511</u>
Kassa och bank	13	3 440 220	3 695 189
Summa omsättningstillgångar		<u>3 789 741</u>	<u>3 993 700</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>130 610 462</u>	<u>133 318 697</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 430 703	6 430 703
Uppskrivningsfond		39 175 000	39 175 000
Underhållsfond		6 421 508	6 823 693
		<u>52 027 211</u>	<u>52 429 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 002 180	-11 258 914
Årets resultat		320 050	854 549
		<u>-9 682 130</u>	<u>-10 404 365</u>
Summa eget kapital		<u>42 345 081</u>	<u>42 025 031</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	72 995 000	85 665 000
Övriga långfristiga skulder		219 594	1 146 039
		<u>73 214 594</u>	<u>86 811 039</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	12 670 000	1 120 000
Leverantörsskulder		674 829	1 825 900
Medlemmarnas reparationsfond		288 707	288 707
Skatteskulder		41 394	51 737
Övriga skulder		70 385	115 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 305 472	1 081 167
		<u>15 050 787</u>	<u>4 482 627</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>130 610 462</u>	<u>133 318 697</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 172 519	1 522 266
Avskrivningar	2 565 939	2 596 616
	3 738 458	4 118 882
Erhållen ränta	927 302	1 217 909
Erlagd ränta	-1 779 772	-1 885 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 885 988	3 451 165
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-44 042	-1 016
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-988 809	408 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 853 137	3 858 391
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 661	-2 969 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 661	-2 969 219
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 120 000	-1 120 000
Negativa maknadsvärden swapar	-926 445	-1 217 066
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 046 445	-2 337 066
Årets kassaflöde	-254 969	-1 447 894
Likvida medel vid årets början	3 695 189	5 143 083
Likvida medel vid årets slut	3 440 220	3 695 189

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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 väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnad	10 - 60 år
Markanläggningar	10 - 60 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	13 217 069	12 957 584
Intäktskorrigerering	-	-1 277
Hyror lokaler	70 356	68 810
Hyror p-platser/garage	748 918	755 510
Övriga objekt	75 248	72 404
Summa	14 111 591	13 853 031

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 000	750
Överlåtelseavgifter	10 416	11 362
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 879	2 654
Övriga intäkter	29 437	31 943
Summa	51 732	46 709

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	4 261
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	81 684	30 904
Armaturer, gemensamma utrymmen	23 980	9 375
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	104 197	14 781
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 135	-
VA & sanitet, installationer	283 936	28 416
Värme, installationer	119 765	585 026
Ventilation, installationer	28 246	12 248
El, installationer	218 150	199 165
Hiss	10 803	10 155
Övriga installationer	32 009	-
Huskropp	28 055	-
P-platser/garage	25 839	10 018
Vattenskador	59 749	131 372
Summa	1 023 547	1 035 723

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	313 850
VA & sanitet, installationer	203 061	-
Värme, installationer	359 445	-
El, installationer	-	488 075
Övriga installationer	18 831	-
Markytor	240 480	-
Summa	821 817	801 925

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	2 103 562	1 792 638
Besiktningsskostnader	16 664	43 175
Bevakningskostnader	51 030	26 119
Snöröjning	297 426	182 784
Serviceavtal	131 546	161 631
Förbrukningsmaterial	55 105	27 191
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 346	3 951
El	1 100 909	1 135 841
Uppvärmning	1 602 328	1 622 866
Vatten och avlopp	529 350	502 245
Avfallshantering	316 376	311 405
Försäkringar	145 551	154 706
Systematiskt brandskyddsarbete	48 001	30 313
Kabel-TV	342 262	342 200
Bredband	297 768	390 728
Summa	7 050 224	6 727 792

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	307
Kostnader för transportmedel	3 321	1 609
Frakter och transporter	-	879
Kontorsmaterial och trycksaker	24 786	14 433
Tele och post	19 742	24 974
Förvaltningskostnader	342 121	337 844
Revision	47 125	47 569
Jurist- och advokatkostnader	37 242	41 941
Bankkostnader	10 888	6 567
IT-tjänster	39 969	19 988
Övriga externa tjänster	45 001	68 240
Serviceavgifter till branschorganisationer	12 447	7 517
Övriga externa kostnader	10 864	12 084
Summa	593 505	583 951

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	409 000	236 000
Föreningsvald revisor	10 000	5 625
Löner till anställda	25 000	3 472
Utbildning	1 369	-
Summa	445 369	245 097
Sociala avgifter	132 563	68 059
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
Summa	578 132	313 356

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	2 473 921	2 200 327
Markanläggningar	92 017	187 935
Inventarier, maskiner och installationer	-	208 354
Summa	2 565 938	2 596 616

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	124 498 646	110 907 290
-Mark	40 000 000	40 000 000
-Markanläggningar	3 778 029	3 778 029
-Pågående nyanläggningar	2 250 168	12 872 305
	170 526 843	167 557 624
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 261 580	13 591 356
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-2 199 918	-10 622 137
	61 662	2 969 219
Utgående anskaffningsvärden	170 588 505	170 526 843
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-37 531 822	-35 331 495
-Markanläggningar	-3 670 024	-3 482 089
	-41 201 846	-38 813 584
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 473 921	-2 200 327
-Årets avskrivning på markanläggning	-92 017	-187 935
	-2 565 938	-2 388 262
Utgående avskrivningar	-43 767 784	-41 201 846
Redovisat värde	126 820 721	129 324 997
<i>Varav</i>		
Byggnader	86 754 483	86 966 824
Mark	40 000 000	40 000 000
Markanläggningar	15 988	108 005
Pågående nyanläggningar	50 250	2 250 168
Taxeringsvärden		
Bostäder	325 000 000	261 000 000
Lokaler	7 811 000	4 670 000
Totalt taxeringsvärde	332 811 000	265 670 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>174 655 000</i>	<i>149 461 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>158 156 000</i>	<i>116 209 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 368 133	2 368 133
	<u>2 368 133</u>	<u>2 368 133</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	2 368 133	2 368 133
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 368 133	-2 159 779
	<u>-2 368 133</u>	<u>-2 159 779</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-208 354
	<u>-</u>	<u>-208 354</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 368 133	-2 368 133
 Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	298 187	278 411
Summa	298 187	278 411

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Plusgiro	120 403	-416
Transaktionskonto Handelsbanken	3 299 862	3 684 662
Transaktionskonto SEB	19 955	10 944
Summa	3 440 220	3 695 189

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 670 000	1 120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	72 995 000	4 480 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	81 185 000
Summa	85 665 000	86 785 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	85 665 000	86 785 000
Summa	85 665 000	86 785 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,53 %	2023-11-28	33 560 000		500 000	33 060 000
SEB	0,75 %	2022-09-28	8 000 000		-	8 000 000
SEB	0,45 %	2021-08-28	33 435 000		500 000	32 935 000
SEB	0,97 %	2020-04-28	11 790 000		120 000	11 670 000
Summa			86 785 000		1 120 000	85 665 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 125	85 520
Förutbetalda intäkter	722 246	677 377
Upplupna driftskostnader	578 101	318 270
Summa	1 305 472	1 081 167

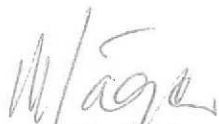
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	88 745 000	88 745 000
Summa ställda säkerheter	88 745 000	88 745 000

Underskrifter

Täby, 2020-04-20



Maria Jäger
Styrelseordförande



Christopher Haase



Ola Ödling



Marján Klampár



Anders Schierman Bratt

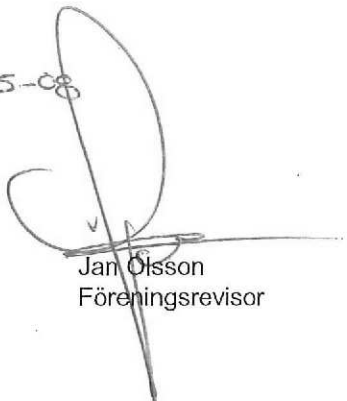


Michael Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor



Jan Olsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby, org.nr 716000-1058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 föreningens 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 Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 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.

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:

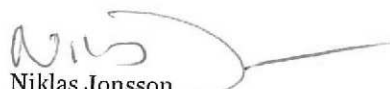
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

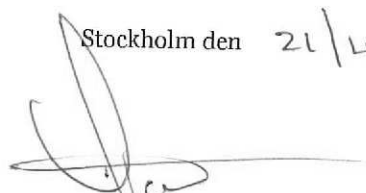
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2020-05-08


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Stockholm den 21/4 - 2020


Jan Olsson
Icke-kvalificerad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

