

Årsredovisning

för

Brf Vindsslottet

769613-4720

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Vindsslottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens nuvarande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 september 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens fastighet

Hyresgästen 3 byggdes 1969 av Skanska och är belägen i Sollentuna Kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten har åsatts värdeår 1970 och är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på lägsta värdet av 1 429 kr/lägenhet (2020) eller 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. I slutet av 2019 sades tilläggsförsäkringen för bostadsrättsinnehavare upp på grund av ökade kostnader för vattenskador som kan härröras till bostadsrätts-havares brister i underhållsskyldighet. Det åligger således enskilda bostadsrättshavare att själv teckna en sådan tilläggsförsäkring.

På fastigheten finns ett bostadshus med 85 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut var 76 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. Dessutom finns 63 bilplatser (varav 12 med laddstolpe) och tre motorcykelplatser i garage samt 30 uteplatser för bil.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
77 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 387 kvm. Total lokalyta: 215 kvm och tomtarealen är 6 196 kvm.

Fastighetens ekonomiska status

Föreningen har, vid räkenskapsårets utgång, fyra lån i Nordea om totalt 50,2 miljoner kronor. Utförda finansieringsändringar 2020 var att lånen lades om samt att ett nytt lån togs på 10 miljoner kronor för att finansiera byggandet av balkonger.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Princip Redovisning AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel: Renew Service AB
Deltidsanställda under året Ulf Alsén

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. På styrelsemöten stäms underhållsplanen av och uppdateras, men någon väsentlig ändring i planen har inte gjorts under 2020.

Energideklaration upprättades den 30 januari 2019, i enlighet med gällande regler (intervall vart 10e år).

OVK besiktning skedde 2016-04-15 (intervall beroende av vilken typ av ventilation fastigheten har).

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar antogs på ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2020 där det inrättades en balkongavgift för de som har balkonger eller uteplats.

På extrastämma den 21 december 2020 beslutades att bygga balkonger på våning 1 samt uteplatser på framsidan.

En hyresrätt uppläts som bostadsrätt för 3 040 000 kronor.

Årsavgifterna har under året lämnats oförändrade. Hyran för hyresrätterna höjdes från och med den 1 april 2020 med 1,85%.

Underhåll och investeringar t o m 2020

Nya balkonger på framsidan av huset	2020
Installation av bevakningskameror i källargång och sophus	2019
Installation av 12 laddplatser för elbil i garaget	2019
Installation av individuell mätning och debitering (IMD) av el	2018
Relining av avloppsstammar	2018
Ommålning utvändigt av tvättstuga, in- och utvändigt sophus	2018
Montering nödbelysning i källargång och garage	2018
Borttagning av gammal lekplats samt asfaltering av ytan	2018
Installation av kollektivt bredband 1/1 Gbits/s	2017
Nya hissar	2017
Inköp av nytt torkskåp	2017
Sju nya parkeringsplatser har anlagts	2016
Fastighetsboxar för posten monterade	2016
Renovering av balkonger	2015
Två nya torktumlare till tvättstugan	2014

Nya entréportar	2014
PCB-sanering av fogarna	2013
Tätning av källargrunden på två ställen på baksidan av huset	2013
Ny mangel till tvättstugan	2013
En ny tvättmaskin installerades	2012
Nya 3-glas fönster/dörrar	2011
Ommålning av trapphus och källare	2011
Nya stensocklar i trapphus	2011
Elektroniskt nyckelsystem med porttelefon för entréer	2011
Installering av närvarostyrda LED armatur i trapphus	2011
Två nya tvättmaskiner	2010
Stampolning av avloppssystemet	2010
Ny undercentral för fjärrvärme	2010
Nya termostatventiler för samtliga radiatorer	2010
Nya stamventiler i källaren	2010

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 113(109) stycken. Antal medlemmar vid årets slut var 118(113) stycken. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 2020-06-03 haft följande sammansättning:

Henrik Moberg	Ordförande
Abdus Sohél Salam	Ledamot
Spendim Dalipi	Ledamot
Aram Salih	Ledamot
Anders Stenfeldt	Ledamot
Ulf Alsén	Suppleant
Susanne Höft	Suppleant
Hans Larsson	Suppleant

Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie	BoRevision AB
Joakim Häll	Suppleant	BoRevision AB

Stämman delegerade till styrelsen att utse en valberedning. Styrelsen har valt att själva utgöra valberedning.

Styrelsen har under året haft 7(8) protokollförda sammanträden.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsuthyrning. En administrativ avgift utgår med 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift samt krav (60 respektive 180 kr) uttages vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 246	5 324	5 137	5 170
Resultat efter finansiella poster	75	-234	-2 586	-804
Soliditet (%)	51,6	55,0	55,8	58,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 489 910	6 447 145	280 887	-11 782 796	-233 810	53 201 336
Ökning av insatskapital	790 660	2 284 340				3 075 000
Disposition av föregående års resultat:			200 817	-434 627	233 810	0
Årets resultat					75 044	75 044
Belopp vid årets utgång	59 280 570	8 731 485	481 704	-12 217 423	75 044	56 351 380

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 217 423
årets vinst	75 044
	-12 142 379
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	361 443
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-382 175
i ny räkning överföres	-12 121 647
	-12 142 379

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 246 343	5 323 669
Övriga rörelseintäkter	3	553 284	159 694
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 799 627	5 483 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 976 226	-3 996 699
Övriga förvaltningskostnader	5	-233 640	-234 294
Personalkostnader	6	-187 384	-165 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-964 619	-976 632
Summa rörelsekostnader		-5 361 869	-5 373 570
Rörelseresultat		437 758	109 793
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-362 714	-343 603
Summa finansiella poster		-362 714	-343 603
Resultat efter finansiella poster		75 044	-233 810
Resultat före skatt		75 044	-233 810
Årets resultat		75 044	-233 810

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	91 401 881	92 480 805
Inventarier, verktyg och installationer	8	114 305	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	12 278 296	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 794 482	92 480 805
Summa anläggningstillgångar		103 794 482	92 480 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		912 448	903 761
Övriga fordringar		8 266	19 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		308 436	298 006
Summa kortfristiga fordringar		1 229 150	1 221 219
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 110 374	2 954 325
Summa kassa och bank		4 110 374	2 954 325
Summa omsättningstillgångar		5 339 524	4 175 544
SUMMA TILLGÅNGAR		109 134 006	96 656 349

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 012 055	64 937 055
Fond för yttre underhåll		481 704	280 887
Summa bundet eget kapital		68 493 759	65 217 942
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 217 423	-11 782 796
Årets resultat		75 044	-233 810
Summa fritt eget kapital		-12 142 379	-12 016 606
Summa eget kapital		56 351 380	53 201 336
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 600 000	40 200 000
Summa långfristiga skulder		13 600 000	40 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 600 000	0
Leverantörsskulder		1 038 997	1 705 485
Skatteskulder		30 852	18 809
Övriga skulder		12 382	24 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 500 395	1 506 122
Summa kortfristiga skulder		39 182 626	3 255 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 134 006	96 656 349

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.

Från 2018 tillämpar föreningen för första året K2's förenklingsregler, vilket innebär att en kostnad som inte skiljer sig mer än 20% mellan åren inte behöver periodiseras.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Räkenskapsår 2020 är första årets som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Värmecentral, entréer socklar och trapphus	20
Fönster, balkongdörr och fasad PCB sanering	40
Maskiner	10
Inventarier och verktyg	3

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 476 470	3 452 032
Hyror bostäder	817 755	854 917
Hyror lokaler	76 985	70 212
Hyror garage och parkeringsplatser moms	37 680	95 771
Hyror garage och parkeringsplatser ej moms	413 435	431 899
Balkongtillägg	14 208	17 976
Elförbrukning	279 709	260 694
Internet	104 535	104 972
Övriga intäkter	25 565	27 108
Andrahandsavgift	0	8 088
	5 246 342	5 323 669

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar	553 284	159 694
	553 284	159 694

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	175 058	212 309
Trädgård/snöröjning-sandning	25 490	72 332
Städning	134 846	138 458
Hiss	63 532	51 862
Infometric	23 390	16 196
Reparation hyresbostad	23 458	4 900
Vattenskada/fuktmätning	653 173	1 255 071
El	305 672	346 117
Fjärrvärme	718 880	797 392
Vatten	329 152	292 678
Fastighetsförsäkring	298 006	116 776
Internet/bredband/Kabel-TV	179 893	179 952
Renhållning/återvinning	222 404	180 414
Reparationer/underhåll	620 005	155 726
Övriga fastighetskostnader	56 992	34 661
Fastighetsskatt/avgift	146 275	141 855
	3 976 226	3 996 699

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	141 125	133 125
Revisionsarvode	2 000	21 750
Tele/data/porto	24 236	25 358
Övriga förvaltningskostnader	66 279	54 061
	233 640	234 294

Revisionsarvodet har kostat 22 000 kr, men syns inte i noten p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Lön fastighetsskötare	51 744	30 932
Styrelsearvode	100 000	100 000
Lagstadgade sociala avgifter	35 640	35 013
	187 384	165 945

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 972 933	99 752 052
Inköp	0	220 881
Omklassificeringar	-142 881	0
		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 830 052	99 972 933
Ingående avskrivningar	-7 492 128	-6 527 509
Omklassificeringar	14 288	
Årets avskrivningar	-950 331	-964 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 428 171	-7 492 128
Utgående redovisat värde	91 401 881	92 480 805
Taxeringsvärden byggnader	73 481 000	73 481 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	120 481 000	120 481 000

I ingående anskaffningsvärde ingår mark med 24 500 000 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	222 216	222 216
Försäljningar/utrangeringar	-222 216	0
Omklassificeringar	142 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 881	222 216
Ingående avskrivningar	-236 504	-210 203
Försäljningar/utrangeringar	222 216	0
Årets avskrivningar	-14 288	-12 013
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 576	-222 216
Utgående redovisat värde	114 305	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 278 296	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 278 296	0
Utgående redovisat värde	12 278 296	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande år (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek 0,670% villkorsändring 2021-08-12	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 0,650% villkorsändring 2022-10-19	13 600 000	13 600 000
Nordea Hypotek 0,640% villkorsändring 2021-08-30	16 600 000	16 600 000
Nordea Hypotek 0,620% villkorsändring 2021-05-11	10 000 000	0
	50 200 000	40 200 000

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader och liknande resultatposter	362 714	343 603
	362 714	343 603

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	54 361 000	54 361 000
	54 361 000	54 361 000

Sollentuna_____

Henrik Moberg
Ordförande

Abdus Sohel Salam

Anders Stenfelt

Spendim Dalipi

Aram Salih

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Revisor
Borevision

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Henrik Dag Börje Moberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19690430xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2021-05-20 12:40:01Z



ANDERS STENFELT

Styrelseledamot

Serienummer: 19590506xxxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2021-05-20 17:37:16Z



Salam Sohel

Styrelseledamot

Serienummer: 19610625xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2021-05-20 20:57:07Z



SPENDIM DALIPI

Styrelseledamot

Serienummer: 19731115xxxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2021-05-21 07:38:35Z



Aram Salih

Styrelseledamot

Serienummer: 19650420xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-25 07:59:29Z



Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-25 10:09:44Z



Penneo dokumentnyckel: PV0U8-UE6M8-LWTEB-QLADE-OCMAQ-AEIVZ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>