

Årsredovisning

för

Brf Vindsslottet

769613-4720

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Brf Vindsslottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 den 14 december 2007 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt.

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, tre lån i Nordea om totalt 60,2 miljoner kronor. Utförda finansieringsändringar 2021 var att lånen lades om samt att ett nytt lån togs på 10 miljoner kronor för att finansiera omläggning av gården.

Fastigheten har åsatts värdeår 1970 och är beskattad med hel avgift. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på lägsta värdet av 1 459 kr/lägenhet (2021) 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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av Princip Redovisning AB. Fastighetsskötseln och den tekniska förvaltningen har skötts av Renew Service AB, som ersattes av Svealands Fastighetsteknik AB från den 1 januari 2022.

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 2021.

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

Ett omfattande arbete har gjorts med omläggning av hela gården. Gården har fått ett nytt tätskikt och planteringar. För detta har föreningen tagit upp ett nytt lån på 10 miljoner kronor.

Väsentliga renoveringar/investeringar t o m 2021

Omläggning av gården inkl nytt tätskikt och planteringar	2021
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 118(113) stycken. Antal medlemmar vid årets slut var 116(118) stycken. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelser skett samt en andrahandsuthyrning godkänts.

Årsavgiften har under perioden lämnats oförändrad. Avgiften sänktes senast med 5% under 2018. Årsavgiften sänktes tidigare med 3,5% under 2013 samt 2015.

Hyran för hyresrätterna höjdes från den 1 april 2021 med 1,10%.

Garagehyra och hyra för p-platserna har under perioden lämnats oförändrade.

Enligt de nya stadgarna tas en balkongavgift ut för de lägenheter som har balkong eller uteplats. Avgiften är för närvarande 250 kr per månad.

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.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Henrik Moberg	Ordförande
Abdus Sohel Salam	Ledamot
Spendim Dalipi	Ledamot
Aram Salih	Ledamot
Anders Stenfeldt	Ledamot

Youssef Bchara	Suppleant
Susanne Höft	Suppleant

Revisor

Joakim Häll	Ordinarie	BoRevision AB
Jörgen Götehed	Suppleant	BoRevision AB

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

Styrelsen har under året haft 10(7) protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 383	5 800	5 483	5 137
Resultat efter finansiella poster	-9 092	75	-234	-2 586
Soliditet (%)	42,7	51,6	55,0	55,8

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 280 570	8 731 485	481 704	-12 217 423	75 044	56 351 380
Disposition av föregående års resultat:			-20 732	95 776	-75 044	0
Årets resultat					-9 091 542	-9 091 542
Belopp vid årets utgång	59 280 570	8 731 485	460 972	-12 121 647	-9 091 542	47 259 838

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 121 647
årets förlust	-9 091 542
	-21 213 189
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	361 443
i ny räkning överföres	-21 574 632
	-21 213 189

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 383 423	5 799 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 383 423	5 799 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 626 212	-3 976 226
Övriga externa kostnader	4	-328 979	-233 640
Personalkostnader	5	-130 995	-187 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-964 619	-964 619
Summa rörelsekostnader		-14 050 805	-5 361 869
Rörelseresultat		-8 667 382	437 758
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-424 160	-362 714
Summa finansiella poster		-424 160	-362 714
Resultat efter finansiella poster		-9 091 542	75 044
Resultat före skatt		-9 091 542	75 044
Årets resultat		-9 091 542	75 044

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	90 451 550	91 401 881
Inventarier, verktyg och installationer	8	100 017	114 305
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	15 980 146	12 278 296
Summa materiella anläggningstillgångar		106 531 713	103 794 482
Summa anläggningstillgångar		106 531 713	103 794 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 605 102	912 448
Övriga fordringar		12 075	8 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		317 690	308 436
Summa kortfristiga fordringar		1 934 867	1 229 150
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 322 337	4 110 374
Summa kassa och bank		2 322 337	4 110 374
Summa omsättningstillgångar		4 257 204	5 339 524
SUMMA TILLGÅNGAR		110 788 917	109 134 006

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		68 012 055	68 012 055
Fond för yttre underhåll		460 972	481 704
Summa bundet eget kapital		68 473 027	68 493 759

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 121 647	-12 217 423
Årets resultat		-9 091 542	75 044
Summa fritt eget kapital		-21 213 189	-12 142 379
Summa eget kapital		47 259 838	56 351 380

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut		10 000 000	13 600 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	13 600 000

Kortfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut		50 200 000	36 600 000
Leverantörsskulder		1 741 106	1 038 997
Skatteskulder		17 835	30 852
Övriga skulder		13 551	12 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 556 587	1 500 395
Summa kortfristiga skulder		53 529 079	39 182 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

110 788 917 109 134 006

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.

Anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 501 407	3 476 470
Hyror bostäder	720 659	817 755
Hyror lokaler	75 114	76 985
Hyror garage och parkeringsplatser moms	32 680	37 680
Hyror garage och parkeringsplatser ej moms	453 940	413 435
Balkongtillägg	131 892	14 208
Elförbrukning	242 856	279 709
Internet	103 500	104 535
Övriga intäkter	18 143	25 565
Ventilation	98 035	0
Hysesbortfall	-15 893	0
Försäkringsersättning	21 090	553 284
	5 383 423	5 799 626

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	219 357	175 058
Trädgård/snöröjning-sandning	45 922	25 490
Städning	140 287	134 846
Hiss	125 059	63 532
Infometric	8 126	23 390
Reparation hyresbostad	26 812	23 458
Vattenskada/fuktmätning	184 934	653 173
El	424 279	305 672
Fjärrvärme	798 359	718 880
Vatten	329 736	329 152
Fastighetsförsäkring	308 436	298 006
Internet/bredband/Kabel-TV	179 892	179 893
Renhållning/återvinning	211 819	222 404
Reparationer/underhåll gården	9 437 865	620 050
Övriga fastighetskostnader	36 504	56 946
Fastighetsskatt/avgift	148 825	146 275
	12 626 212	3 976 225

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	141 125	141 125
Revisionsarvode	22 250	2 000
Tele/data/porto	28 180	24 236
Övriga förvaltningskostnader	42 832	58 779
Konsultarvoden	81 125	7 500
Övriga fastighetskostnader	13 466	0
	328 978	233 640

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Lön fastighetsskötare	0	51 744
Styrelsearvode	100 000	100 000
Lagstadgade sociala avgifter	30 995	35 640
	130 995	187 384

Styrelsearvodet har under året varit 100 000 kr plus sociala avgifter, men syns inte i noten p g a ändrade redovisningsprinciper.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter	306 978	362 603
Pantbrev	117 155	0
Dröjsmålsräntor leverantörsfakturor	27	111
	424 160	362 714

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 972 933	99 972 933
Omklassificeringar	0	-142 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 972 933	99 830 052
Ingående avskrivningar	-8 428 171	-7 492 128
Omklassificeringar	0	14 288
Årets avskrivningar	-950 331	-950 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 378 502	-8 428 171
Utgående redovisat värde	90 594 431	91 401 881
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 881	222 216
Försäljningar/utrangeringar	0	-222 216
Omklassificeringar	0	142 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 881	142 881
Ingående avskrivningar	-28 576	-236 504
Försäljningar/utrangeringar	0	222 216
Årets avskrivningar	-14 288	-14 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 864	-28 576
Utgående redovisat värde	100 017	114 305

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 278 296	12 278 296
Inköp	3 768 919	0
Omklassificeringar	-67 069	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 980 146	12 278 296
Utgående redovisat värde	15 980 146	12 278 296

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande år (2022) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek 0,380% villkorsändring 2022-08-12	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 0,650% villkorsändring 2022-10-19	13 600 000	13 600 000
Nordea Hypotek 0,350% villkorsändring 2022-08-30	16 600 000	16 600 000
Nordea Hypotek 0,350% villkorsändring 2022-08-29	10 000 000	0
Nordea Hypotek 0,500% villkorsändring 2023-04-19	10 000 000	10 000 000
	60 200 000	50 200 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	60 200 000	54 361 000
	60 200 000	54 361 000

Sollentuna_____

Henrik Moberg
Ordförande

Abdus Sohel Salam

Anders Stenfelt

Spendim Dalipi

Aram Salih

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
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

Styrelseordförande

Serienummer: 19690430xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2022-06-12 11:26:02 UTC



SPENDIM DALIPI

Styrelseledamot

Serienummer: 19731115xxxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2022-06-12 11:38:17 UTC



ANDERS STENFELT

Styrelseledamot

Serienummer: 19590506xxxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2022-06-12 13:18:47 UTC



Salam Sohel

Styrelseledamot

Serienummer: 19610625xxxx

IP: 109.228.xxx.xxx

2022-06-12 21:44:54 UTC



Aram Salih

Styrelseledamot

Serienummer: 19650420xxxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2022-06-12 22:41:44 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-06-13 05:25:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: KNUW1-QG7QG-PJMDL-1ZYPO-AEAEH-OJJGF

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>