



ÅRSREDOVISNING 2019



Brf Vinkelspegeln

Årsredovisning 2019

BRF VINKELSPGELN 769616-1889

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-03-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vinkelspegeln 3 på adressen Gräsandsvägen 15 i Farsta. Föreningen har 11 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter om totalt 5 352 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad via Protector Försikring ASA. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Bostadsrätterna har upphandlat försäkringar för sina medlemmar genom försäkringsmäklaren Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Urban Gustavsson	Ordförande
Anders Frunck	Styrelsemedlem
Jan Trönnberg	Styrelsemedlem
Åke Pettersson	Styrelsemedlem
Maria Dorch	Sekreterare
Göran Ivares	Kassör
Nemo Asplund	Styrelsemedlem

Valberedning

Tone Sjunnesson, Morgan Nilsson.

Firmateckning

Urban Gustavsson och Maria Dorch

Revisorer

Martin Rana Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2015 Gårdsupprustning
2015-2016 Fönsterbyte

Planerade underhåll

Passagesystem Passagesystem och tvättstugebokning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Vinkelspegeln är en liten attraktiv bostadsrättsförening med 49 bostadsrätter och 11 hyreslägenheter. Styrelsen arbetar för medlemmarnas bästa med att förbättra kapitalet och för att motverka avgiftshöjningar. Föreningen har en stabil ekonomi och överlåtelsepriserna för våra bostadsrätter fortsätter att öka.

Styrelsen består av ordförande Urban Gustavsson och sex styrelseledamöter med olika ansvarsområden. Nabo före detta Hem och Fastighet är föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningens stadgar och ordningsregler är till för att alla ska trivas. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden och prioriterar underhåll och effektivisering av driftskostnaderna.

Under året har styrelsen genomfört ett stort arbete med underhåll av skyddsrum som motsvarar Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB's) regelverk. Det har genomförts en OVK besiktning i alla lägenheter. I början av år 2020 kommer alla boenden få fritt 1Gb bredband. Styrelsen har tecknat ett femårigt avtal med Stockholms stadsnät. Kostnaden för bredband ingår i avgiften eller hyran vilket innebär att det är en förmån för alla boenden. Ett annat stort arbete som är på gång är ett passagesystem till båda fastigheterna i föreningen för att få en säkrare boendemiljö och modernare och effektivare kommunikation. Det ska bli enkelt att boka tvättid. Vi får en bättre kontroll över alla in- och utgångar till fastigheterna. Styrelsen kan också ge en snabbare och mer uppdaterad information. Under året har vi haft våra härliga städdagar med grillning och fika. Parkeringen vid port 15 kommer att få ny belysning vars arbete påbörjades under hösten. Vår julgran har lyst upp vintermörkret då vi saknat snö. Vår förhoppning är att alla i bostadsrättsföreningen Vinkelspegeln trivs.

Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 061	3 040	3 068	3 076
Resultat efter fin. poster	-319	137	-35	-1 154
Soliditet, %	76	76	70	71
Yttre fond	719	643	719	1 080
Taxeringsvärde	82 000	60 000	60 000	60 000
Bostadsyta, kvm	5 352	5 352	5 352	5 352
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	460	457	460	452
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 466	2 466	3 176	3 176
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,27	1,30	1,37
Belåningsgrad, %	22,88	22,71	29,04	28,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	49 854	-	-	49 854
Upplåtelseavgifter	6 227	-	-	6 227
Fond, yttre underhåll	643	-	76	719
Balanserat resultat	-10 911	137	-76	-10 850
Årets resultat	137	-137	-319	-319
<i>Eget kapital</i>	<i>45 949</i>	<i>0</i>	<i>-319</i>	<i>45 631</i>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 850
Årets resultat	-319
Totalt	-11 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	246
Att från yttre fond i anspråk ta	-423
Balanseras i ny räkning	-10 992
Totalt	-11 169

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 061	3 040
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		3 061	3 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 437	-1 854
Övriga externa kostnader	8	-195	-289
Personalkostnader	9	-119	-117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450	-450
Summa rörelsekostnader		-3 200	-2 710
Rörelseresultat		-139	330
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-179	-193
Summa finansiella poster		-179	-193
Resultat efter finansiella poster		-319	137
Årets resultat		-319	137

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	57 684	58 113
Maskiner och inventarier	12	7	27
Summa materiella anläggningstillgångar		57 691	58 141
Summa anläggningstillgångar		57 691	58 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	66
Övriga fordringar		-5	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63	64
Summa kortfristiga fordringar		69	131
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 085	1 834
Summa kassa och bank		2 085	1 834
Summa omsättningstillgångar		2 153	1 965
Summa tillgångar		59 844	60 106

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 081	56 081
Fond för yttre underhåll		719	643
Summa bundet eget kapital		56 799	56 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 850	-10 911
Årets resultat		-319	137
Summa fritt eget kapital		-11 169	-10 774
Summa eget kapital		45 631	45 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 200	13 200
Summa långfristiga skulder		13 200	13 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		313	299
Skatteskulder		162	159
Övriga kortfristiga skulder		-12	-12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	551	511
Summa kortfristiga skulder		1 013	956
Summa eget kapital och skulder		59 844	60 106

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vinkelspegeln har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-5 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	852	839
Hysesintäkter, lokaler	13	13
Hysesintäkter, p-platser	132	134
Årsavgifter, bostäder	2 051	2 039
Övriga intäkter	13	15
Summa	3 061	3 040

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	41	4
Fastighetsskötsel	13	84
Snöskottning	56	59
Städning	295	158
Trädgårdsarbete	151	7
Övrigt	9	8
Summa	566	320
Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	119	46
Summa	119	46
Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Skyddsrum	423	0
Lgh 17 port 19	0	104
Summa	423	104
Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	90	72
Sophämtning	94	99
Uppvärmning	727	734
Vatten	178	264
Summa	1 089	1 168
Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	33	32
Fastighetsförsäkringar	95	85
Fastighetsskatt	82	80
Kabel-TV	17	16
Summa	226	214

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Befarade kundförluster	0	42
Förbrukningsmaterial	5	26
Juridiska kostnader	82	5
Kameral förvaltning	54	51
Konsultkostnader	2	99
Revisionsarvoden	20	19
Övriga förvaltningskostnader	32	48
Summa	195	289

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	27	27
Styrelsearvoden	91	90
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	119	117

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	178	192
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	179	193

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	61 013	61 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 013	61 013
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 900	-2 471
Årets avskrivning	-429	-429
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 329	-2 900
Utgående restvärde enligt plan	57 684	58 113
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 312</i>	<i>20 312</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 000	36 000
Taxeringsvärde mark	36 000	24 000
Summa	82 000	60 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	205	205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205	205
Ingående ackumulerad avskrivning	-178	-157
Avskrivningar	-20	-20
Utgående ackumulerad avskrivning	-198	-178
Utgående restvärde enligt plan	<u>7</u>	<u>27</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	33	29
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10
Summa	63	64

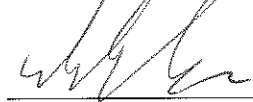
Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2022-01-25	1,73 %	5 000	5 000
Swedbank	2025-02-25	1,12 %	5 000	5 000
Swedbank	2020-03-28	1,29 %	3 200	3 200
Summa			13 200	13 200

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	0	5
Förutbetalda avgifter/hyror	255	254
Löner	89	89
Sociala avgifter	26	26
Uppvärmning	94	90
Utgiftsräntor	26	26
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61	20
Summa	551	511

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	22 000	22 000
Summa	22 000	22 000

Underskrifter

FAHLSJÖ, 2020 - 03 - 18
Ort och datum



Urban Gustavsson
Ordförande



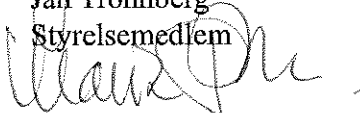
Anders Frunck
Styrelsemedlem



Jan Trönberg
Styrelsemedlem




Åke Pettersson
Styrelsemedlem




Maria Dorch
Sekreterare



Göran Kwares
Kassör


Nemo Asplund
Styrelsemedlem

Var revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 01


Martin Rana
Revisor, auktor.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vinkelspeglarn
Org.nr. 769616-1889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinkelspeglarn för år 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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

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 Vinkelspeglarna 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 ledamöters 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt 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 vi 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 vår professionella 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 1 april 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor