

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**VINDÖ**

**702001-3970**

ÅRSREDOVISNING 2018

JP

Org nr 702001-3970

## Årsredovisning 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vindö med organisationsnummer 702001-3970 i Stockholms kommun, bildad år 1960, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2018, **föreningens 59:e verksamhetsår.**

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden - bostadsrätt.

### Föreningens fastighet

Fastigheten Vindö 1 förvärvades 1957-01-05 i Farsta församling Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 8 våningar och 6 portar med totalt 128 bostadsrätter varav 127 bostadslägenheter och 1 lokal. Det finns även 9 lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan är 9 695 m<sup>2</sup> och tomtytan är 8 089 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning

14 st	1 rum och kokvrå	32 st	3 rum och kök
3 st	1 rum och kök	32 st	4 rum och kök
32 st	2 rum och kök	14 st	6 rum och kök

### Garage och parkeringsplatser

Till fastigheten hör 10 garage upplåtna med bostadsrätt samt två som används som förråd respektive återvinningsrum. Dessutom finns 59 bilplatser utomhus, varav 28 har anslutning för el. Parkeringsplatserna upplåts med hyresrätt.

### Föreningens lokaler

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t o m
Tandläkare	115	Bostadsrätt
Damfrisering	60	2019-09-30
Snickerilager	35	2020-09-30
Fotvård	115	2020-09-30
Möbellager	110	2020-09-30
Föreningsverksamhet, hembygdsförening	24	2020-09-30
Föreningsverksamhet, SPF	20	2020-03-31
Backab	142	2020-08-31
Syateljé	9	2020-09-30
Antennanläggning	6	2019-09-30

I husen finns två tvättstugor med torkrum och mangelrum, en föreningslokal samt utrymmen för cyklar. I varje port finns utrymme för barnvagnar. Det finns två återvinningsrum. Det finns 23 mindre förrådsutrymmen som hyrs med 3 månaders uppsägning och ett års förlängning.

Org nr 702001-3970

Byggnaderna var fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingick det speciella bostadsrättstillägget för lägenheterna.

Taxeringsvärdet ändrades senast 2016, från 108 352 000 kr till 116 916 000 kr, varav mark från 38 540 000 kr till 43 630 000 kr och byggnad från 69 812 000 kr till 73 286 000 kr.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	590	590	590	590	590	578	562
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	122	122	227	342	439	253
Elkostnad/kvm totalyta	22	16	15	15	16	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	89	99	102	100	103	112	108
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	13	13	13	11	13	13

### Genomförda åtgärder

- 1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering.
- 1995 Byte frånluftsfäktar.
- 1996 Renovering av föreningens hissar.
- 1999 Ombyggnad av piskbalkonger.
- 1999 Byte trapphusventilation.
- 2000 PCB-inventering.
- 2001 Dränering gavel port 36-38.
- 2003 Källargångar renoverade.
- 2005 Föreningens entréer och trapphus renoverade.
- 2006 Sopnedkassen stängda och ersatta med sopskåp utomhus.
- 2008 Fasadrengöring.
- 2008 Pumpar med mera utbytta i undercentralerna.
- 2008 Energideklaration utförd.
- 2009 Radonmätning utförd.
- 2010 Tvättstugorna renoverade.
- 2011 Samtliga kallvattenrör i källargångarna utbytta.
- 2011 Dagvattenrören infodrade.
- 2011 Avloppsrören i ettorna och delvis i angränsande lägenhet infodrade i port 20 och 34.
- 2011 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
- 2011 Fiber indragen av Telia, som även byggde fastighetsnät.
- 2012 Fiber indragen av STOKAB.
- 2012 Avloppsrören i port 30-38 infodrade.
- 2012 Byte termostater och inreglering värme.
- 2013 Avloppsrören i port 18-22 infodrade.
- 2014 Invändig målning/putsreparationer och dörrbyten i trapphus och källare.
- 2015 Föreningens brandskydd har uppdaterats.
- 2016 Nya rör i mark för fjärrvärme dragna av Fortum.
- 2017 Ny asfaltkant ena sidan av gårdsparkering, nya linjer alla parkeringsplatser.
- 2017 Nya kall- och varmvattenstammar till 30A, 30B och i port 32.
- 2017 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.
- 2017 Skyddstak mot snöras byggda över sidodörrar.
- 2018 Nya kall- och varmvattenstammar till port 34, garage samt lokaler i port 36 och 38.
- 2018 Byte till LED-belysning med batteribackup i port 34.
- 2018 Övervakningskameror sattes upp i återvinningsrum.
- 2018 Fasadvätt med högtryck.
- 2018 Invändig högtrycksspolning av avloppsrör, samt videoinspektion för garantiförlängning.

Org nr 702001-3970

### Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av AB Rådstornet. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Aphos Förvaltnings AB.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut medlemmar representerande 126 bostadsrätter. Två bostadsrätter innehades av dödsbon utan medlemskap. Under året har fyra överlåtelser skett.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-04-18 bestått av

Bo Fernholm	ordförande
Christina Österholm	verkställande ledamot
Anders Dovervik	sekreterare
Torbjörn Fröjd	ledamot
Patrik Willhans	ledamot
Maria Perez	suppleant
Hans Lindström	suppleant
Deniz Dikme	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller gemensamt av två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Delar av styrelsen har också haft ett flertal samordningsmöten angående röarbetet.

Arvode till styrelsen utgår enligt årsstämman beslut.

För styrelsens arbete har en ansvarsförsäkring tecknats.

Styrelsen kan kontaktas via [styrelse@brfvindo.se](mailto:styrelse@brfvindo.se) samt med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna och på hemsidan, [www.brfvindo.se](http://www.brfvindo.se).

### Revisorer

Jonas Helleklint, Mazars	ordinarie
Johanna Strandroth, Mazars	suppleant
Internrevisor	
Johan Palm	ordinarie
Oskar Helgesson	suppleant

### Valberedning

Marianne Billgren	sammankallande
Mirjana Zivic	
Siv Larsson	

JP

Org nr 702001-3970

### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-30.

### **Verksamhet under 2018**

- Fastighetsbesiktning gjordes av styrelse och teknisk förvaltare 2018-05-19.
- Container för grovsopor har tillhandahållits.
- Vårträff med städdag
- Byte stammar för kall- och varmvatten har pågått
- Introduktion och anpassning till ny ekonomisk och teknisk förvaltning

### **Verksamhet under det kommande året**

- Fortsatta byten av rör för kall- och varmvatten
- Fortsatta byten till rörelsestyrd LED-belysning
- Nya entrédörrar till källarplanet
- Förbättra styrning av fastighetens värme
- Anpassning av lekplats till uppdaterade regelverk
- Takmålning, samt anpassning till uppdaterade regelverk
- Planering för solpaneler på tak
- Planering inför byte eller renovering av hissar under efterföljande år

Org nr 702001-3970

**Föreningens ekonomi**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning tkr	6 526	6 497	6 432	6 438	6 463	7 899	6 785
Rörelseresultat tkr	1 322	1 071	1 508	1 387	193	1 205	-366
Resultat efter finansiella poster tkr	1 315	1 058	1 487	1 335	87	1 106	-129
Balansomslutning tkr	16 560	15 817	15 015	14 357	14 371	14 922	13 290
Årsavgift för bostäder kr/kvm	587	587	587	587	587	576	559
Fond för yttre underhåll tkr	5 819	5 495	5 144	4 819	4 494	4 169	3 740

Styrelsen har i budgeten för 2019 räknat med oförändrade avgifter för bostadsrätter.

Tomträttsavgälden för år 2018 var 592 600 kronor. Stockholms tomträttsavgälder höjdes 2018.

**Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 082 346</b>	<b>5 494 569</b>	<b>7 261 734</b>	<b>13 838 650</b>
Inbetalda insatser				
Upplåtelseavgifter				
Avsättning rep.fond enl.stämmobeslut		325 056	-325 056	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut				
Årets resultat				1 314 917
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 082 346</b>	<b>5 819 625</b>	<b>6 936 678</b>	<b>15 153 566</b>

**Resultat av föreningens verksamhet**

Balanserat resultat	6 936 678
Årets resultat	<u>1 314 917</u>
Summa fritt eget kapital	8 251 595

**Av styrelsen föreslagna dispositioner**

Summa fritt eget kapital	8 251 595
Återfört från fond för yttre underhåll motsvarande utförda åtgärder	622 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	<u>- 200 000</u>
Balanserat resultat i ny räkning	8 673 595

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	NOT	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 525 637	6 496 754
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 525 637</b>	<b>6 496 754</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-3 067 978	-3 382 718
Reparationer och underhåll	4	-1 087 599	-849 492
Fastighetsskatt		-198 959	-196 165
Administrationskostnader	5	-478 210	-227 296
Avskrivningar	6,8	-370 923	-769 940
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-5 203 668</b>	<b>-5 425 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 321 969</b>	<b>1 071 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 052	-13 209
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 052</b>	<b>-13 181</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 314 917</b>	<b>1 057 962</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 314 917</u></b>	<b><u>1 057 962</u></b>

BALANSRÄKNING	NOT	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	9 065 699	7 296 639
Pågående nyanläggningar	7	3 849 393	2 119 983
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 915 092</b>	<b>9 416 622</b>
Finansiella anläggningstillgångar	8	961 680	1 412 718
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>961 680</b>	<b>1 412 718</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 876 772</b>	<b>10 829 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		910	-
Övriga fordringar	9	11 939	41 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	947 629	875 638
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>960 478</b>	<b>916 695</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 722 296</b>	<b>4 071 172</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 682 774</b>	<b>4 987 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>16 559 546</u></b>	<b><u>15 817 207</u></b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	11	1 082 346	1 082 346
Fond för yttre underhåll		5 819 625	5 494 569
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 901 971</b>	<b>6 576 915</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 936 678	6 203 772
Årets resultat		1 314 917	1 057 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 251 595</b>	<b>7 261 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 153 566</b>	<b>13 838 649</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	-	1 144 155
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 144 155</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	12	-	63 446
Leverantörsskulder		396 120	193 059
Övriga kortfristiga skulder		95 843	71 006
Förskottsbetalda hyror/avgifter		262 575	372 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	651 442	134 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 405 980</b>	<b>834 403</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 405 980</b>	<b>1 978 558</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>16 559 546</u></b>	<b><u>15 817 207</u></b>

**NOTER****Not 1****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande årliga avskrivningar uttryckt i procent, tillämpas.

Avskrivningar	%
Stomme	0,9
Fasad	4,5 slutavskrivet
Stammar	2,2
Balkonger, tak, hiss	3,0 slutavskrivet
Fönster	1,8
Övrigt	1,9

**Not 2**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
--	---------------------------	---------------------------

**Nettoomsättning**

Årsavgifter	5 890 723	5 892 666
Hysesintäkter lokaler	442 010	424 958
Hysesintäkter övrigt	174 172	157 700
Övriga intäkter	18 732	21 430
<b>Summa Rörelseintäkter</b>	<b>6 525 637</b>	<b>6 496 754</b>

<b>Not 3</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>
<b>Drift- och fastighetskostnader</b>		
El	233 630	176 232
Värme	958 972	1 060 836
Vatten	113 120	141 356
Städning	101 808	102 516
Sophämtning	139 576	130 455
Snöröjning, yttre skötsel vinter	105 877	103 440
Yttre skötsel sommar	188 903	146 784
Tomträtsavgäld	592 600	577 800
Försäkring	185 841	176 991
Förvaltningsarvoden	71 868	430 776
Övriga arvoden	25 680	7 265
Övriga driftskostnader	350 103	328 267
<b>Summa Drift- och Fastighetskostnader</b>	<b>3 067 978</b>	<b>3 382 718</b>

**Not 4****Reparation och underhåll**

Underhåll sanitet	122 556	29 719
Underhåll ventilationsanläggningar	21 183	118 004
Underhåll värmeanläggningar	13 920	-
Underhåll elanläggningar	-	46 704
Underhåll hissar	64 189	65 671
Underhåll tvättstugor	20 395	11 968
Underhåll mark	-	309 550
Fastighetsunderhåll	845 356	267 876
<b>Summa reparation och underhåll</b>	<b>1 087 599</b>	<b>849 492</b>

**Not 5****Administrationskostnader**

Styrelsearvoden	169 250	143 465
Sociala avgifter	42 188	33 056
Revisionsarvoden	35 100	40 025
Förvaltningsarvode	150 000	7 000
Övriga administrativa kostnader	81 672	3 750
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>478 210</b>	<b>227 296</b>

**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har inga anställda.

Org nr 702001-3970

**Not 6**

<b>Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	26 168 334	26 168 334
Omklassificering från pågående nyanläggning	2 119 983	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	28 288 317	26 168 334
Ingående avskrivningar byggnad	-18 871 695	-18 101 755
Årets avskrivningar byggnad	-350 923	-769 940
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-19 222 618	-18 871 695
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>9 065 699</b>	<b>7 296 639</b>
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Byggnad	73 286 000	73 286 000
Mark	43 630 000	43 630 000
Taxeringsvärdet gäller 2016-2018	<b>116 916 000</b>	<b>116 916 000</b>

**Not 7**

<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 119 983	0
Omklassificerat till byggnader och mark	-2 119 983	0
Inköp	3 849 393	2 119 983
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 849 393</b>	<b>2 119 983</b>

**Not 8****Finansiella anläggningstillgångar**

Garage, upplåtes med hyresrätt	-	20 000
Förskottsbetald fjärrvärme avtal 2017-2021	961 680	1 392 718
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>961 680</b>	<b>1 412 718</b>
Varav kortfristig del	480 840	464 244

Då garaget inte längre finns kvar, har det skrivits ner till 0 kr.

<b>Not 9</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	149	7 313
Skattefordran	11 790	33 744
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>11 939</b>	<b>41 057</b>

**Not 10**

<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förskottsbelagd fjärrvärme 2017-2021	480 840	464 244
Nomor	5 005	5 005
Stockholms stad	148 150	148 150
Trygg Hansa	195 110	185 841
Comhem	72 804	72 398
Rådstornet	37 500	-
Bostadsrätterna	8 220	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>947 629</b>	<b>875 638</b>

**Not 11****Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter**

347 526 kr utgör upplåtelseavgift för två bostadsrätter, vilka uppläts i januari 2006. Deras insats och upplåtelseavgift stod i avtal felaktigt tillsammans som enbart insats. Stämman 2018-04-18 fattade beslut om att rätta detta. Här redovisas fortfarande samma belopp som före stämman. Innehavare till 127 av 128 bostadsrätter bekräftade att de godtagit stämmans beslut. En svarade inte. Det fördröjer bokförande av rättelsen till Hyresnämnden bekräftat att beslutet är rimligt. Vid årsskiftet väntade föreningen fortfarande på tid för sammanträde där.

**Not 12**

<b>Långfristiga skulder</b>	<b>Räntesats</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Spintab	1,02 %	-	1 207 601
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 207 601</b>
Varav långfristig del		-	1 144 155
Varav kortfristig del		-	63 446

Hela den långfristiga skulden på 1 207 601 kr har betalats under året.

**Not 13**

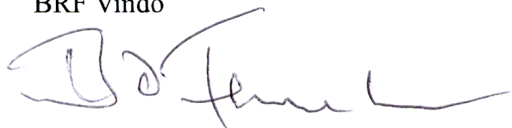
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aphos	495 805	8 225
Cityhiss	32 768	2 712
Com hem	542	431
Nordic Green Energy	10 376	71 230
Stockholm exergi	72 220	24 881
Veolia	1 176	11 603
AB Hus & Villaträdgårdar	38 555	15 000
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>651 442</b>	<b>134 082</b>

**Not 14****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Fastighetsinteckningar	14 849 000	14 849 000
------------------------	------------	------------

Stockholm 2019-04-10

BRF Vindö



Bo Fernholm

Ordförande



Christina Österholm

Ledamot



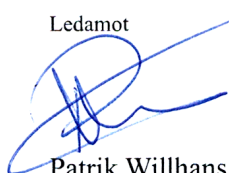
Anders Dovervik

Ledamot



Torbjörn Fröjd

Ledamot



Patrik Willhans


Ledamot

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har angivits 2019-04-10



Jonas Helleklint

Aukt. revisor



Johan Palm

Vald intern revisor