

Brf Vingen i Täby

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Vingen i Täby
716000-1058
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vingen i Täby, 716000-1058, med säte i Täby, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Maria Jäger	Ordförande	2023
Björn Majberg	Ledamot	2022
Serkar Salih	Ledamot	2022
Marián Klampár	Ledamot	2023
Anders Schierman Bratt	Ledamot	2023
Michael Ericsson	Ledamot	2022
Christopher Haase	Ledamot	Avgick 2021-12-15

Ordinarie revisorer

Niklas Jonsson, PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor
Elisabeth Mellbin	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Ulla Mardini	2022
Peter Hägglund	2022

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 uppförda byggnader med 203 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda år 1963. Fastighetens adress är Radarvägen 17-43. På fastigheten finns fem bostadshus med 9 våningar och 14 uppgångar med hiss.

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler samt 55 garageplatser och 57 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
Total lokalarea:	279 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Henrik Bugge	30 kvm	2021-06-30
Telia Sverige AB	20 kvm	2022-09-30
Norrorts Boservice AB	30 kvm	2022-01-31

Fastighetsinformation

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

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Bahnhof AB	Bredband
Tarjas AB	Städning
Telge Energi AB	Elavtal avseende volym
Telge Energi AB	Fjärrvärme
Sustend AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor AB	Skadedjursförsäkring
Etcon Fastighetsteknik AB	Serviceavtal bergvärmeanläggning
HSB Mark & Trädgård AB	Marskötsel samt snöröjning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 544 872 kr och planerat underhåll för 5 721 650 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 436 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 23 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av trapphus	2021
Nytt kortläsarsystem	2021
Cykelparkering på baksidan utanför Radarvägen 25	2019
Laddstolpar för elbilar	2019
Nya sophus för matavfallssortering	2019
Nytt bredbandsavtal	2019
Passer- och bokningssystem	2018-2019
Nytt styr- och reglersystem	2018
Anläggning av ny grillplats vid Radarvägen 31	2018-2019
Byte av hissar	2017
Renovering av grillplatser	2017
Ny lekställning, gungor och lekredskap vid Radarvägen 17	2017
Ny lekställning vid Radarvägen 35	2016
Renovering av tvättstugorna	2016
Stambyte i kulvert	2015
Byte till rörelsestyrd LED-belysning inomhus i hela fastigheten	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
Byte av garageportar	2014
Nya maskiner i tvättstugorna	2012-2015
Stambyte	2010-2007

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 september 2021. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Utöver det ett antal möten, telefonsamtal och mailkontakt med leverantörer, entreprenörer och övriga som på något sätt är inblandade i fastigheten och föreningen.

Styrelsens ord

Kabel-TV och bredband

Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV-nätet via Tele2. Förutom det analoga basutbudet ingår 8 favoriter i årsavgiften, samt en box med programkort för att kunna se de 8 favoriterna.

Samtliga lägenheter i föreningen har bredband från Bahnhof med fiber 1000/1000. Bredbandet ingår i årsavgiften.

Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen är fortsatt god. Vi har god likviditet, och behöver därmed inte höja avgifterna för lägenheterna under 2022. Däremot justeras avgiften för cykelförråd till 100:-/månad och parkeringsplats med elstolpe till 200:-/mån. Laddplatserna för elbil har oförändrad avgift. För vårt kommande stora underhållsbehov behöver vi även fortsättningsvis låna pengar. Föreningen har trots det en bra lånegrad. Positivt är att räntan fortfarande är 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.

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 2022

Några av planerna styrelsen har för 2022

- Påbörja renovering av fönster som en del av fasadrenovering.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 263 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 265 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 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	14 528	14 461	14 163	13 902
Resultat efter finansiella poster	-4 006	3 036	320	855
Förändring av underhållsfond	-5 230	368	-402	650
Resultat efter fondförändringar	1 224	2 668	722	205
Soliditet %	32	34	32	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	737	737	723	709
Driftskostnad, kr / kvm	405	347	379	362
Ränta, kr / kvm	45	58	96	102
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	23	23	23	78
Lån, kr / kvm	4 495	4 555	4 616	4 676
Snittränta (%)	1,00	1,27	2,08	2,17

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 balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 430 703	39 175 000	6 789 399	-10 050 020	3 036 229
Disposition enligt föreningsstämma				3 036 229	-3 036 229
Avsättning till underhållsfond			436 000	-436 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 666 025	5 666 025	
Årets resultat					-4 005 570
Vid årets slut	6 430 703	39 175 000	1 559 374	-1 783 766	-4 005 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 013 791
Årets resultat före fondförändring	-4 005 570
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-436 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 666 025
Summa över/underskott	-5 789 336

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 789 336**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 428 358	14 386 340
Övriga rörelseintäkter	3	99 801	74 650
Summa rörelseintäkter		<u>14 528 159</u>	<u>14 460 990</u>
		14 528 159	14 460 990
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-544 872	-749 572
Planerat underhåll	5	-5 721 650	-59 109
Fastighetsavgift/skatt		-374 287	-368 197
Driftskostnader	6	-7 520 029	-6 074 797
Övriga kostnader	7	-681 750	-441 311
Personalkostnader	8	-343 750	-339 769
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 521 035	-2 538 281
Summa rörelsekostnader		<u>-17 707 373</u>	<u>-10 571 036</u>
Rörelseresultat		-3 179 214	3 889 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 268	220 483
Räntekostnader		-833 624	-1 074 208
Summa finansiella poster		<u>-826 356</u>	<u>-853 725</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 005 570</u>	<u>3 036 229</u>
Resultat före skatt		<u>-4 005 570</u>	<u>3 036 229</u>
Årets resultat		<u>-4 005 570</u>	<u>3 036 229</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	122 424 874	124 845 406
Inventarier, maskiner och installationer	11	21 636	23 173
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	147 500	-
		<u>122 594 010</u>	<u>124 868 579</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>122 594 010</u>	<u>124 868 579</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		167 267	134 614
Övriga fordringar		8 869	11 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	288 404	302 977
		<u>464 540</u>	<u>449 112</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	5 067 287	6 822 074
Summa omsättningstillgångar		<u>5 531 827</u>	<u>7 271 186</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>128 125 837</u>	<u>132 139 765</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 430 703	6 430 703
Uppskrivningsfond		39 175 000	39 175 000
Underhållsfond		1 559 373	6 789 399
		<u>47 165 076</u>	<u>52 395 102</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 783 766	-10 050 020
Årets resultat		-4 005 570	3 036 229
		<u>-5 789 336</u>	<u>-7 013 791</u>
Summa eget kapital		<u>41 375 740</u>	<u>45 381 311</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	62 995 000	51 490 000
		<u>62 995 000</u>	<u>51 490 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	20 430 000	33 055 000
Leverantörsskulder		912 110	570 811
Medlemmarnas reparationsfond		279 749	288 707
Skatteskulder		31 206	43 508
Övriga skulder		108 625	66 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 993 407	1 243 805
		<u>23 755 097</u>	<u>35 268 454</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>128 125 837</u>	<u>132 139 765</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 179 215	3 889 954
Avskrivningar	2 521 035	2 538 281
	-658 180	6 428 235
Erhållen ränta	7 269	220 483
Erlagd ränta	-833 624	-1 074 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 484 535	5 574 510
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 427	-99 591
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 111 641	-167 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-388 321	5 307 587
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-246 466	-586 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 466	-586 139
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 120 000	-1 120 000
Negativa maknadsvärden swapar	-	-219 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 120 000	-1 339 594
Årets kassaflöde	-1 754 787	3 381 854
Likvida medel vid årets början	6 822 074	3 440 220
Likvida medel vid årets slut	5 067 287	6 822 074

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	13 476 060	13 481 235
Hyror lokaler	71 274	71 056
Hyror p-platser/garage	794 324	759 325
Övriga objekt	86 700	74 724
Summa	14 428 358	14 386 340

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	1 750
Överlåtelseavgifter	14 306	21 542
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 536	22 835
Övriga intäkter	68 959	28 523
Summa	99 801	74 650

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	75 018	67 041
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 336	48 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 594	23 045
Övrigt, gemensamma utrymmen	60 691	34 272
VA & sanitet, installationer	11 295	32 169
Värme, installationer	40 722	63 891
Ventilation, installationer	-	45 267
El, installationer	18 968	41 503
Tele/TV/porttelefon, installationer	77 025	2 206
Hiss	9 004	8 851
Övriga installationer	-	5 176
Huskropp	1 137	3 617
Markytor	63 284	82 735
P-platser/garage	2 187	-
Vattenskador	153 611	291 676
Summa	544 872	749 572

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	587 827	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 078 198	37 500
Värme, installationer	-	21 609
Markytor	55 625	-
Summa	5 721 650	59 109

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Teknisk förvaltning	1 774 158	1 717 878
Besiktningkostnader	66 845	137 027
Bevakningskostnader	11 915	30 877
Snöröjning	304 729	78 350
Serviceavtal	125 802	129 457
Förbrukningsmaterial	74 835	33 415
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 661	35 999
El	1 046 272	925 262
Uppvärmning	2 401 237	1 416 927
Vatten och avlopp	597 718	544 262
Avfallshantering	342 542	303 921
Försäkringar	159 176	150 090
Systematiskt brandskyddsarbete	64 176	29 532
Kabel-TV	342 329	342 295
Bredband	199 634	199 504
Summa	7 520 029	6 074 797

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	4 223	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 090
Kostnader som vidarefaktureras	39 493	-
Kontorsmaterial och trycksaker	644	-
Tele och post	8 715	12 577
Förvaltningskostnader	318 697	300 595
Revision	98 875	49 125
Självrisker vid skada	95 200	-
Jurist- och advokatkostnader	32 448	4 106
Bankkostnader	7 810	7 695
IT-tjänster	59 729	49 760
Övriga externa tjänster	354	850
Serviceavgifter till branschorganisationer	15 164	15 114
Övriga externa kostnader	399	399
Summa	681 750	441 311

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvodena	250 000	250 000
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Utbildning	3 981	-
Summa	263 981	260 000
Sociala avgifter	79 569	79 569
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	200
Summa	343 750	339 769

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 478 710	2 511 613
Markanläggningar	40 788	25 260
Inventarier, maskiner och installationer	1 537	1 408
Summa	2 521 035	2 538 281

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	126 760 226	126 760 226
-Mark	40 000 000	40 000 000
-Markanläggningar	4 389 837	3 778 029
-Pågående nyanläggningar	-	50 250
	<u>171 150 063</u>	<u>170 588 505</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	98 966	
-Markanläggningar	-	611 808
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	147 500	-50 250
	<u>246 466</u>	<u>561 558</u>
Utgående anskaffningsvärden	171 396 529	171 150 063
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-42 517 356	-40 005 743
-Markanläggningar	-3 787 301	-3 762 041
	<u>-46 304 657</u>	<u>-43 767 784</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 478 710	-2 511 613
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 788	-25 260
	<u>-2 519 498</u>	<u>-2 536 873</u>
Utgående avskrivningar	-48 824 155	-46 304 657
Redovisat värde	122 572 374	124 845 406
<i>Varav</i>		
Byggnader	81 863 126	84 242 870
Mark	40 000 000	40 000 000
Markanläggningar	561 748	602 536
Pågående nyanläggningar	147 500	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	325 000 000	325 000 000
Lokaler	7 811 000	7 811 000
Totalt taxeringsvärde	332 811 000	332 811 000
<i>Varav byggnader</i>	174 655 000	174 655 000
<i>Varav mark</i>	158 156 000	158 156 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 392 714	2 368 133
	<u>2 392 714</u>	<u>2 368 133</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	24 581
	<u>-</u>	<u>24 581</u>
Utgående anskaffningsvärden	2 392 714	2 392 714
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 369 541	-2 368 133
	<u>-2 369 541</u>	<u>-2 368 133</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 537	-1 408
	<u>-1 537</u>	<u>-1 408</u>
Utgående avskrivningar	-2 371 078	-2 369 541
Redovisat värde	21 636	23 173

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	288 403	302 977
Summa	288 403	302 977

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Plusgiro	4 261	6 207
Transaktionskonto Handelsbanken	5 006 885	6 793 357
Transaktionskonto SEB	56 141	22 510
Summa	5 067 287	6 822 074

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 430 000	33 055 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	62 995 000	51 490 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	83 425 000	84 545 000

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	83 425 000	84 545 000
Summa	83 425 000	84 545 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,53 %	2023-11-28	32 560 000	-	500 000	32 060 000
SEB	0,75 %	2022-09-28	8 000 000	-	-	8 000 000
SEB	0,33 %	2024-08-28	32 435 000	-	500 000	31 935 000
SEB	1,27 %	2022-05-28	11 550 000	-	120 000	11 430 000
Summa			84 545 000	-	1 120 000	83 425 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 449	4 727
Förutbetalda intäkter	1 239 785	816 957
Upplupna revisionsarvoden	49 500	-
Upplupna driftskostnader	699 672	422 121
Summa	1 993 406	1 243 805

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022-

Maria Jäger
Styrelseordförande

Björn Majberg

Serkar Salih

Marián Klampár

Anders Schierman Bratt

Michael Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Elisabeth Mellbin
Föreningsrevisor

Dokument

År 2021

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Maj 05 2022 02:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION









DOKUMENTNUMMER: 62710CA9583A2
MAJ 05 2022 02:56PM

Deltagare

Empty box for participant information.



Registrerade händelser

Maj 03 2022 01:13PM	Jacob Ylling skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2022 07:21PM	Maria Jäger granskade dokumentet:
Maj 03 2022 07:22PM	 Maria Elisabet Jäger signerade dokumentet
Maj 03 2022 03:21PM	Björn Majberg granskade dokumentet:
Maj 03 2022 03:21PM	 BJÖRN MAJBERG signerade dokumentet
Maj 03 2022 01:59PM	Serkar Salih granskade dokumentet:
Maj 03 2022 10:15PM	 SERKAR SALIH signerade dokumentet
Maj 04 2022 09:42AM	Marián Klampár granskade dokumentet:
Maj 04 2022 09:42AM	 Marian Klampar signerade dokumentet
Maj 03 2022 01:14PM	Anders Schierman Bratt granskade dokumentet:
Maj 03 2022 01:22PM	 ANDERS SCHIERMAN BRATT signerade dokumentet
Maj 03 2022 04:37PM	Michael Ericsson granskade dokumentet:
Maj 03 2022 04:38PM	 Tom Michael Ericsson signerade dokumentet
Maj 04 2022 04:30PM	Elisabeth Mellbin granskade dokumentet:
Maj 04 2022 04:37PM	 Cecilia Elisabeth Mellbin signerade dokumentet
Maj 05 2022 02:45PM	Niklas Jonsson granskade dokumentet:
Maj 05 2022 02:56PM	 NIKLAS JONSSON signerade dokumentet
Maj 05 2022 02:56PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62710ca9583a2 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingen i Täby för år 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. Risker 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, förfalskning, 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 min (vår) 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 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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.



Anmärkning

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2020 har i strid med 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Stockholm den dag
som framgår av vår elektroniska signatur

Stockholm den dag
som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Elisabeth Mellbin
Icke-kvalificerad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

2022-05-05 12:53:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ELISABETH MELLBIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cecilia Elisabeth Mellbin

Elisabeth Mellbin

2022-05-04 12:51:23 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 ianspråkta 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

