



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vinjetten nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

##### Styrelsen

Joachim Dohlin	Ordförande	Ny ordf fr o m 2019-09-26
Mats Jansson	Ordförande	Avled 2019-09-23
Göran Nordahl	Kassör	
Frederick Martin Swarts	Tjänstgörande suppleant	Suppleant t o m 2019-09-25
Lars Peter Sköld	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Peter Sköld och Frederick Martin Swarts.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

### Valberedning

Amel Achour  
Elisabeth Bygdevall Mohlin Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinjetten nr 7	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Partner & Söderbergs/Borätterna.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

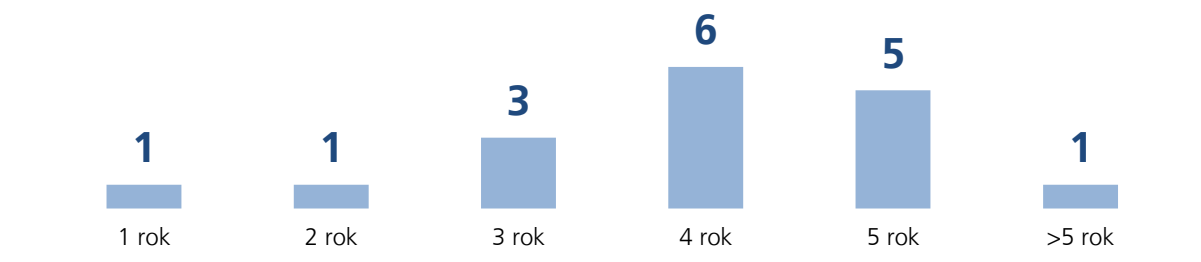
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 190 m<sup>2</sup>, varav 1 374 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 816 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Företagshälsovård	666 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Ungdomsmottagning	407 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Hälsovård	140 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Mödravård	517 m <sup>2</sup>	2021-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	nybildad 2010

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Besiktning av samtliga balkonger	2019	Besiktningssprotokoll
Uppfräschning av fasaden mot Gullmarsplan	2019	
Renovering av entré	2019	Gullmarsplan 15 / UM
Nytt elektroniskt bokningssystem för tvättstugan	2019	
Samtliga fönster i lokalernas kontorsrum har bytts ut	2018	
Nya fönster har installerats på fasaden mot Gullmarsplan och Grafikvägen	2018	
Renovering av stenvuren	2018	
Kompletterande passersystem i källarvåningen	2018	
Nytt passersystem	2017	
Ventilationen justerad och kanalerna rensade.	2017	
Bytt till nya elcentraler med jordfelsbrytare i samtliga lägenheter	2017	
Förbättrad belysning på vinden och i källaren	2017	
Installation av fibernät i fastigheten	2016	
Nytt kontorsrum	2016	Lokal nr 1003
Nya bullerdämpande fönster mot spårområdet (gäller lägenheter)	2015	
Ombyggd entré Gullmarsplan 17	2014	
Ny handikappanpassad hiss i uppgång 17	2013	Gullmarsplan 17
Renovering av verksamhetslokal (666 kvm)	2013	Lokal nr 1001
Ommålning av trapphusen (uppgång 11+13)	2012 - 2013	
Installation av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar	2012	
Nya portar i garage och miljörum	2012	
Ny ventilation för lokalhyresgäster i uppgång 17	2012 - 2013	Gullmarsplan 17
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Utredning om solpaneler på taket	2020	Utreds
Renovering av balkongerna	2020	
Byte av värmeväxlare	2020	Utreds

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör och Kabel-TV	Com Hem AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Avfallshantering	Stockholm Stads Trafikkontor
Grovsopor	IL Recykling
Fastighetskötsel	L o T
Hissar och garageport	Otis AB
Parkeringsövervakning	Stockholm Parkering
Trappstädning	Vero Städ
Teknisk förvaltning	SBC/Egen
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partner/Bostadsrätterna
Snöröjning	K E Bergs Åkeri
Fibernätet	IP Only
Internet	Bredbandson
El	Ellevio AB
Hjärtstartare	HLR Konsult
Bank	Swedbank
Serviceavtal Handikapphiss	Kone
Ombyggnad och renoveringar	Thilia Bygg

## Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt starkt ekonomi och uppvisar återigen en mycket gott resultat. Det goda resultatet beror främst på att samtliga kommersiella lokaler är uthyrda, lågt ränteläge och relativt låga underhållskostnader. För detaljer se Resultat- och Balansräkningen.

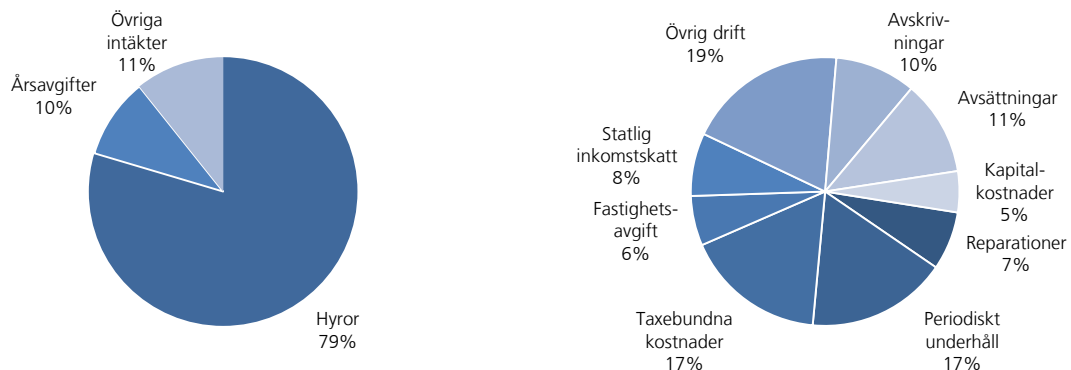
Räntefonden på 300 tkr har avvecklats.

Under året har föreningen amorterat 1,5 Mkr på lånen som på balansdagen uppgick till 19,4 Mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 670 807</b>	<b>4 554 416</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 366 204	5 202 794
Finansiella intäkter	10	311
Minskning kortfristiga fordringar	464 075	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	985 669
	<b>5 830 290</b>	<b>6 188 774</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 572 400	4 214 334
Finansiella kostnader	239 343	256 733
Ökning av kortfristiga fordringar	0	101 316
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	889 629	0
	<b>6 201 372</b>	<b>5 072 383</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 299 724</b>	<b>5 670 807</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-371 083</b>	<b>1 116 390</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det var med stor sorg vi mottog beskedet att vår ordföranden, Mats Jansson, avlidit den 23 september. Mats har varit föreningens ordförande i över 10 år och han var starkt drivande i alla de förbättringar av fastigheten som genomförts under denna tid. Likaså var han mycket uppskattad av medlemmar och hyresgäster. Vi känner stor tacksamhet över hans gärning.

På styrelsemötet den 26 september utsågs Joachim Dohlin till ny ordförande, samtidigt blev Frederick Swarts tjänstgörande suppleant.

Fönsterbytet avslutades under våren med resterande fönster på nedre botten mot Gullmarsplan.

Fasaden mot Gullmarsplan har renoverats tillsammans med entrén till Ungdomsmottagningen.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i samtliga lägenheter och lokaler.

Det har utförts en besiktning av samtliga balkonger. Resultatet från denna besiktning är att samtliga balkonger är säkra. Dock kommer balkongerna att renoveras inom ett par år.

Ett nytt elektroniskt bokningssystem har installerats till tvättstugan.

Miljörummet har renoverats genom att den gamla spolbrunnen fyllts igen, vilket gör det lättare att hålla rent.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	409	409	409	409
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 146	2 117	2 090	2 050
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 282	16 462	16 856	18 036
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	79	60	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	152	158	146	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	17	10	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	80	85	149
Soliditet (%)	55	52	52	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 447	445	1 609	1 309
Nettoomsättning (tkr)	5 332	4 925	4 873	4 754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 374 m<sup>2</sup> bostäder och 1 816 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 469 419	0	0	15 469 419
Upplåtelseavgifter	2 033 169	0	0	2 033 169
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 000	0	0	-60 000
Fond för yttre underhåll	1 388 178	657 000	-1 740 486	2 471 664
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>18 830 766</b>	<b>657 000</b>	<b>-1 740 486</b>	<b>19 914 252</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 215 259	-657 000	1 714 902	3 157 357
Årets resultat	527 480	527 480	25 584	-25 584
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 742 740</b>	<b>-129 520</b>	<b>1 740 486</b>	<b>3 131 773</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 573 506</b>	<b>527 480</b>	<b>0</b>	<b>23 046 025</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	527 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 872 259
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-657 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 742 739</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

819 749
<b>5 562 488</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 332 264	4 924 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 940	278 061
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 366 204</b>	<b>5 202 794</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 745 263	-3 557 946
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 407	-197 385
Personalkostnader	Not 6	-250 982	-271 801
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 825	-472 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 679 477</b>	<b>-4 499 957</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 686 727</b>	<b>702 837</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-20	311
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-1 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 314	-256 733
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-239 334</b>	<b>-257 575</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 447 393</b>	<b>445 261</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring periodiseringsfond	Not 13	-554 165	-283 643
		<b>-554 165</b>	<b>-283 643</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-365 748	-187 202
		<b>-365 748</b>	<b>-187 202</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>527 480</b>	<b>-25 584</b>

## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	41 001 139	41 473 964
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 001 139</b>	<b>41 473 964</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 001 139</b>	<b>41 473 964</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		53	33
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 760 219	3 141 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 968	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 835 240</b>	<b>3 141 288</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Kortfristiga placeringar		0	298 803
		<b>0</b>	<b>298 803</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 664 217	2 894 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 664 217</b>	<b>2 894 523</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 499 456</b>	<b>6 334 615</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 500 596</b>	<b>47 808 579</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 442 588	17 442 588
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 388 178	2 471 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 830 766</b>	<b>19 914 252</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 215 259	3 157 357
Årets resultat		527 480	-25 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 742 740</b>	<b>3 131 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 573 506</b>	<b>23 046 025</b>
<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
Periodiseringsfond	Not 13	2 617 863	2 063 698
		<b>2 617 863</b>	<b>2 063 698</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 883 000	5 787 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 883 000</b>	<b>5 787 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 540 625	15 136 125
Leverantörsskulder		352 596	676 691
Övriga skulder		90 629	267 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	442 377	831 398
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 426 227</b>	<b>16 911 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 500 596</b>	<b>47 808 579</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	80 år	80 år
Hiss	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	519 496	519 496
Hyror bostäder	111 972	111 612
Hyror lokaler momspliktiga	3 998 967	3 942 192
Hyror lokaler	7 800	7 800
Hyror parkering moms	72 000	72 000
Hyror parkering	39 650	42 100
Hyror garage	40 800	38 200
Hysesrabatt	0	-33 200
Elintäkter	219 876	0
Elintäkter moms	74 968	0
Värmeintäkter	196 671	187 671
Gemensamhetslokal	46 400	34 700
Gästlägenhet	3 600	2 100
Öresutjämning	64	62
	<b>5 332 264</b>	<b>4 924 733</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Försäkringsersättning	0	40 438
Övriga intäkter	33 940	237 623
	<b>33 940</b>	<b>278 061</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 950	135 367
	Fastighetsskötsel beställning	11 570	4 125
	Snöröjning/sandning	50 811	69 038
	Städning entreprenad	60 205	53 909
	Städning enligt beställning	2 893	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	58 481	0
	Hissbesiktning	6 491	6 071
	Myndighetstillsyn	2 360	2 260
	Bevakning	2 999	1 773
	Sophantering	15 603	0
	Serviceavtal	36 590	22 086
	Förbrukningsmateriel	2 197	2 665
	Teleport/hissanläggning	6 079	0
	Brandskydd	3 803	0
		<b>387 031</b>	<b>297 293</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	13 889	8 114
	Lokaler	100 443	81 206
	Tvättstuga	24 921	9 166
	Sophantering/återvinning	7 264	0
	Entré/trapphus	0	6 487
	Lås	6 878	24 384
	VVS	7 487	0
	Värmeanläggning/undercentral	6 268	0
	Ventilation	43 784	38 250
	Elinstallationer	12 665	12 885
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 448	0
	Hiss	11 540	5 495
	Tak	17 931	21 187
	Fasad	1 337	0
	Fönster	0	2 461
	Mark/gård/utemiljö	0	51 602
	Garage/parkering	20 106	1 537
	Skador/klotter/skadegörelse	49 633	28 895
		<b>340 594</b>	<b>291 669</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	206 302	40 624
	Lokaler	0	53 900
	Tvättstuga	81 941	54 448
	Sophantering/återvinning	56 568	0
	Entré/trapphus	71 241	0
	Lås	20 699	0
	Ventilation	7 331	0
	Fasad	106 992	0
	Fönster	180 213	1 546 377
	Balkonger/altaner	88 463	0
	Mark/gård/utemiljö	0	45 137
		<b>819 749</b>	<b>1 740 486</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	224 794	251 872
	Värme	486 262	503 408
	Vatten	43 539	54 054
	Sophämtning/renhållning	68 745	70 649
		<b>823 341</b>	<b>879 983</b>



Not 4 forts.		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		44 539	40 125
Kabel-TV		10 000	10 401
Bredband		30 600	27 260
		<b>85 139</b>	<b>77 786</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		<b>289 409</b>	<b>270 729</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>2 745 263</b>	<b>3 557 946</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tele- och datakommunikation		7 099	6 164
Inkassering avgift/hyra		765	1 190
Revisionsarvode extern revisor		15 564	15 538
Föreningskostnader		5 411	4 048
Fritids- och trivselkostnader		484	0
Förvaltningsarvode		119 694	115 953
Förvaltningsarvoden övriga		0	4 792
Administration		5 999	8 188
Korttidsinventarier		12 635	0
Konsultarvode		22 982	26 907
Tidningar facklitteratur		437	0
Föreningsavgifter		3 821	3 925
Medlemsavgifter ej avdragsgill		857	672
Bostadsrätterna Sverige Ek För		4 660	4 570
Ej avdragsgilla kostnader		10 000	5 436
		<b>210 407</b>	<b>197 385</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Föreningen har haft en anställd man.			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
Styrelse och internrevisor		99 513	94 889
Löner		108 800	130 200
Sociala kostnader		42 669	46 712
		<b>250 982</b>	<b>271 801</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad		352 825	352 825
Förbättringar		120 000	120 000
		<b>472 825</b>	<b>472 825</b>

<b>Not 8</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
BYGGNADER OCH MARK				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början		45 200 000	45 200 000	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>45 200 000</b>	<b>45 200 000</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Vid årets början		-3 726 036	-3 253 211	
Årets avskrivningar enligt plan		-472 825	-472 825	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-4 198 861</b>	<b>-3 726 036</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>41 001 139</b>	<b>41 473 964</b>	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		15 774 000	15 774 000	
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad		33 400 000	31 200 000	
Taxeringsvärde mark		23 600 000	16 600 000	
		<b>57 000 000</b>	<b>47 800 000</b>	
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
Bostäder		30 400 000	23 000 000	
Lokaler		26 600 000	24 800 000	
		<b>57 000 000</b>	<b>47 800 000</b>	
<b>Not 9</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
ÖVRIGA FORDRINGAR				
Kundfordringar 1		58 000	102 075	
Skattekonto		59 251	56 625	
Skattefordran		7 461	204 687	
Klientmedel hos SBC		2 635 507	2 776 284	
Fordringar		0	1 585	
		<b>2 760 219</b>	<b>3 141 256</b>	
<b>Not 10</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Upplupna elintäkter		74 968	0	
		<b>74 968</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nominellt värde			
PM-Fond Mega	298 810	0	0	298 803
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298 803</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		2 471 664	2 317 853
	Reservering enligt stadgar		657 000	644 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 740 486	-490 189
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 388 178</b>	<b>2 471 664</b>

<b>Not 13</b>	OBESKATTADE RESERVER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>OBESKATTADE RESERVER</b>			
	Periodiseringsfond tax 15		-363 150	-363 150
	Periodiseringsfond tax 16		-375 198	-375 198
	Periodiseringsfond tax 17		-464 744	-464 744
	Periodiseringsfond tax 18		-576 963	-576 963
	Periodiseringsfond tax 19		-283 643	-283 643
	Periodiseringsfond tax 20		-554 165	0
			<b>-2 617 863</b>	<b>-2 063 698</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>			
	Swedbank	1,400 %	5 883 000	6 383 000	2023-01-25
	Swedbank	1,077 %	3 965 625	3 965 625	rörligt
	Swedbank	1,077 %	3 787 500	4 787 500	rörligt
	Swedbank	1,320 %	5 787 500	5 787 500	2020-10-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 423 625</b>	<b>20 923 625</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 540 625	-15 136 125	
			<b>5 883 000</b>	<b>5 787 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 423 625 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 200 000	33 200 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	0	11 000
	Sociala avgifter	0	3 400
	Ränta	26 427	15 468
	Avgifter och hyror	415 950	762 704
	Reparationer	0	38 826
		<b>442 377</b>	<b>831 398</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inga större underhållsarbeten planerade.

---

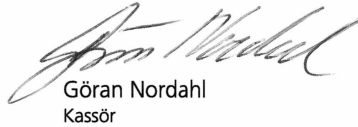
## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den 18/12 2020



Joachim Döhlen  
Ordförande

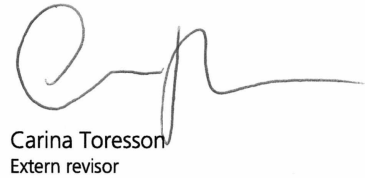


Göran Nordahl  
Kassör



Frederick Martin Swarts  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2020



Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Vinjetten nr 7, org.nr 769605-8754.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Vinjetten nr 7 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Vinjetten nr 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget  
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 mars 2020



Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	520 000	519 496	520 000
Hyror bostäder	114 000	111 972	113 000
Hyror lokaler momspliktiga	3 985 000	3 998 967	3 960 000
Hyror lokaler	8 000	7 800	8 000
Hyror parkering moms	72 000	72 000	79 000
Hyror parkering	39 000	39 650	45 000
Hyror garage	41 000	40 800	40 000
Elintäkter	140 000	219 876	0
Elintäkter moms	0	74 968	0
Värmeintäkter	195 000	196 671	195 000
Gemensamhetslokal	25 000	46 400	20 000
Gästlägenhet	3 000	3 600	3 500
Öresutjämning	0	64	0
Övriga intäkter	34 000	33 940	115 000
	<b>5 176 000</b>	<b>5 366 204</b>	<b>5 098 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-142 000	-126 950	-140 000
Fastighetskötsel beställning	-60 000	-11 570	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	0	-12 000
Snöröjning/sandning	-55 000	-50 811	-70 000
Städning entreprenad	-61 000	-60 205	-60 000
Städning enligt beställning	-47 000	-2 893	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-58 481	0
Hissbesiktning	-7 000	-6 491	-7 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-2 360	-4 000
Bevakning	-3 000	-2 999	-2 000
Sopphantering	-5 000	-15 603	0
Gård	-5 000	0	-10 000
Serviceavtal	-30 000	-36 590	-25 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 197	-10 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-6 079	0
Brandskydd	-5 000	-3 803	0
	<b>-449 000</b>	<b>-387 031</b>	<b>-375 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-350 000	-13 889	-320 000
Lokaler	0	-100 443	0
Tvättstuga	0	-24 921	0
Sopphantering/återvinning	0	-7 264	0
Lås	0	-6 878	0
VVS	0	-7 487	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 268	0
Ventilation	0	-43 784	0
Elinstallationer	0	-12 665	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-16 448	0
Hiss	0	-11 540	0
Tak	0	-17 931	0
Fasad	0	-1 337	0
Garage/parkering	0	-20 106	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-49 633	0
	<b>-350 000</b>	<b>-340 594</b>	<b>-320 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-600 000	-206 302	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-40 000
Tvättstuga	0	-81 941	-50 000
Sophantering/återvinning	0	-56 568	0
Entré/trapphus	0	-71 241	0
Lås	0	-20 699	0
Installationer	0	0	-300 000
VVS	-50 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-250 000
Ventilation	0	-7 331	0
Fasad	0	-106 992	0
Fönster	0	-180 213	-125 000
Balkonger/altaner	-650 000	-88 463	-520 000
Garage/parkering	0	0	-120 000
	<b>-1 300 000</b>	<b>-819 749</b>	<b>-1 405 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-263 000	-224 794	-250 000
Värme	-524 000	-486 262	-490 000
Vatten	-55 000	-43 539	-50 000
Sophämtning/renhållning	-74 000	-68 745	-70 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	<b>-916 000</b>	<b>-823 341</b>	<b>-865 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-44 539	-42 000
Kabel-TV	-8 000	-10 000	-9 000
Bredband	-45 000	-30 600	-30 000
	<b>-99 000</b>	<b>-85 139</b>	<b>-81 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-289 000	-289 409	-272 000
	<b>-289 000</b>	<b>-289 409</b>	<b>-272 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-7 099	-6 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-765	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 564	-16 000
Föreningskostnader	-10 000	-5 411	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-484	-5 000
Förvaltningsarvode	-145 000	-119 694	-130 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	0	-10 000
Administration	-7 000	-5 999	-5 000
Korttidsinventarier	-10 000	-12 635	0
Konsultarvode	-60 000	-22 982	-30 000
Tidningar facklitteratur	0	-437	-1 000
Föreningsavgifter	-4 000	-3 821	-5 000
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	-857	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
Ej avdragsgilla kostnader	0	-10 000	0
	<b>-291 000</b>	<b>-210 407</b>	<b>-237 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - lokalvård	-5 000	-8 000	0
Styrelsearvode	-90 000	-90 513	-90 000
Övriga arvoden	-6 500	-9 000	-7 000
Tjänstemän	0	-100 800	-133 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-42 669	-40 000
	<b>-126 500</b>	<b>-250 982</b>	<b>-270 000</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-353 000	-352 825	-353 000
Förbättringar	-120 000	-120 000	-120 000
	<b>-473 000</b>	<b>-472 825</b>	<b>-473 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 293 500</b>	<b>-3 679 477</b>	<b>-4 298 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>882 500</b>	<b>1 686 727</b>	<b>800 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Förlust försäljn korta värdep	0	-30	0
Låneräntor	-250 000	-239 289	-260 000
Övriga räntekostnader	0	-25	0
	<b>-250 000</b>	<b>-239 334</b>	<b>-260 000</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>632 500</b>	<b>1 447 393</b>	<b>540 500</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Avsättning periodiseringsfond	-210 500	-554 165	-698 000
	<b>-210 500</b>	<b>-554 165</b>	<b>-698 000</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-150 000	-365 748	-461 000
	<b>-150 000</b>	<b>-365 748</b>	<b>-461 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>272 000</b>	<b>527 480</b>	<b>-618 500</b>