Årsredovisning 2020

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vindö med organisationsnummer 702001-3970 i Stockholms kommun, bildad år 1960, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2020, föreningens 61:a 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 i Stockholms kommun, Farsta församling, förvärvades 1957-01-05. Den består av två flerbostadshus i 8 våningar och 6 portar. Husen har totalt 138 upplåtna bostadsrätter varav 127 bostadslägenheter och 1 lokal samt 10 garage. Det finns även 9 lokaler upplåtna med hyresrätt. Total boyta är 9 695 m² och tomtytan är 8 089 m².

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 av föreningen som förråd respektive återvinningsrum. Dessutom finns 59 bilplatser utomhus, varav 28 har el för motorvärmare. Parkeringsplatserna upplåts med hyresrätt.

Lokaler	**Yta m²**	**Löptid t o m**	**Förlängningsperiod**
Tandläkare	115	Bostadsrätt	Permanent
Damfrisering	60	2022-09-30	Vart tredje år
Snickerilager	35	2021-09-30	Vart tredje år
Fotvård	115	2021-09-30	Varje år
Möbellager	110	2021-09-30	Vart tredje år
Hembygdsförening	24	2023-09-30	Vart tredje år
SPF	20	2022-09-30	Vart tredje år
Backab	142	2022-08-31	Vart fjärde år
Syateljé	9	Tills vidare	3 månaders uppsägningstid
Antennanläggning	6	2022-09-30	Vart tredje år

I varje hus finns tvättstuga med torkrum och mangelrum. Varje hus har också ett återvinningsrum. I varje port finns utrymmen för barnvagnar och rollatorer. Det finns 24 mindre förrådsutrymmen som hyrs ut till de som bor eller har verksamhet i husen. Ett av dessa har reserverats som tillfällig cykelförvaring under ombyggnaden. Det finns också två cykelrum mot gården. Husen har tre skyddsrum som används till källarförråd samt cykeluppställning.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår det speciella bostadsrättstillägget för lägenheterna, samt försäkring mot ohyra, och ansvarsförsäkring för styrelse.

Genomförda åtgärder

(för äldre år står enbart åtgärder som fortfarande är relevanta)
1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering.
1996 Renovering av föreningens hissar (ombyggnader skedde fram till våren 1997).
1999 Tak över piskbalkonger.
2000 PCB-inventering.
2003 Källargångar renoverade.
2005 Föreningens entréer och trapphus renoverade.
2008 Fasadrengöring av båda hus.
2008 Undercentralerna för fjärrvärme renoverade.
2009 Radonmätning utförd.
2010 Tvättstugorna renoverade med nya tvättmaskiner.
2011 Samtliga kallvattenrör i källargångarna utbytta.
2011 Avloppsrör infodrade för takens dagvatten, i ettor, samt en stam i fyrorna i port 20 och 34.
2011 Fiber indragen av Telia, som även byggde fastighetsnät med Ethernet.
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.
2016 Nya rör i mark för fjärrvärme dragna av Fortum.
2017 Ny asfaltskant 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 Fasadtvätt med högtryck på Torsbygatan 30-38.
2018 Invändig högtrycksspolning av avloppsrör, samt videoinspektion för garantiförlängning.
2019 Nya kall- och varmvattenstammar till port 36. Nio lägenheter i port 18 blev också klara.
2019 Renovering av lekplatsens fallskyddsområden och grusyta, komplettera med nya lekredskap.
2019 Uppdatering av takets fallskyddsutrustning till ny standard.
2019 Målning av plåt på hustaken.
2019 Byte till LED-belysning med batteribackup i port 32 och 36, samt 18-22.
2019 Ytterbelysning på husen allmänt förbättrad och uppdaterad med LED-armaturer.
2019 Entrédörrar från husens baksida till källargångar bytta.
2019 Energideklaration utförd.
2020 Nya kall- och varmvattenstammar till 15 lägenheter i port 18, samt påbörjat för 8 i port 20.
2020 Planeringsarbete för solpaneler på tak

Övrig föreningsverksamhet under 2020

På grund av covid-19 gjordes flera anpassningar av verksamheten.
Städdag på gården ställdes in och ersattes genom att medlemmar arbetade löpande under året.
Tänkt extrastämma 11 mars om hissar ersattes med en fråga på ordinarie stämma. Ordinarie stämma flyttades till 29 juni utomhus med 12 bostadsrätter på plats, samt 33 via poströster och 1 via fullmakt.
Container för grovsopor har tillhandahållits både vår och höst.
Vi har inlett försök med att löpande mäta värmen i lägenheter, för förbättrad värmestyrning.

Verksamhet under det kommande året 2021

Vecka 2 inleds byte av hissar. Det pågår med tre under våren, två under hösten, en efter nyår 2022.
Fasadtvätt med högtryck på skuggsidan av Torsbygatan 18-28 flyttades från 2020 till 2021.
Fortsatta byten av rör för kall- och varmvatten. Arbetet planeras bli klart i början av 2022.
Fortsatta byten till LED-belysning i källarvåningar och på gården.
Förbättra styrning av fastighetens värme.
Avsluta lekplatsarbetet.
Solpaneler på tak.
Byte av fastighetens centrala låssystem.
Bostadsnära förpackningsinsamling inom vår tomt.

Nyckeltal

	2020	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	590	590	590	590	590	590	590	578	562
Lån/m² bostadsrättsyta	413	206	0	122	122	227	342	439	253
Elkostnad/m² totalyta	19	22	22	16	15	15	16	19	18
Värmekostnad/m² totalyta	96	92	89	99	102	100	103	112	108
Vattenkostnad/m² totalyta	12	13	10	13	13	13	11	13	13

Sedan 2019 är taxeringsvärde 152 510 000 kr, varav mark 65 980 000 kr och byggnad 86 530 000 kr.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning tkr	6 486	6 560	6 526	6 497	6 432	6 438	6 463	7 899	6 785
Rörelseresultat tkr	1 176	283	1 322	1 071	1 508	1 387	193	1 205	-366
Resultat efter finansiella poster tkr	1 148	281	1 315	1 058	1 487	1 335	87	1 106	-129
Balansomslutning tkr	21 816	18 635	16 560	15 817	15 015	14 357	14 371	14 922	13 290
Årsavgift för bostäder kr/kvm	587	587	587	587	587	587	587	576	559
Fond för yttre underhåll tkr	4 464	5 398	5 820	5 495	5 144	4 819	4 494	4 169	3 740

Styrelsen har i budgeten för 2021 räknat med oförändrade avgifter för bostadsrätter.
Tomträttsavgälden för år 2020 var oförändrad 592 600 kronor.

Fastighetsförvaltning

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

Föreningsfrågor

Den 31 december 2020 hade föreningen 142 personer som medlemmar representerande 125 bostadsrätter till bostadslägenhet (vissa av dessa bostadsrätter har delat ägande, med fler än en medlem i föreningen), samt en juridisk person som medlem med bostadsrätt till lokal.
Två bostadsrätter innehades av dödsbon utan medlemskap. De tio bostadsrätterna för garage ska alltid innehas av medlemmar som också har bostad i huset. Under året har 10 bostäder och ett garage överlåtits.

Föreningen är medlem i samarbetsorganisationerna Fastighetsägarna och Bostadsrätterna. Under året har föreningen ej haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-29 bestått av:
Patrik Willhans ordförande
Anders Dovervik sekreterare
Torbjörn Fröjd ledamot
Inger Eriksson ledamot
Ali Aliev ledamot

Hans Lindström suppleant
Mats Larson suppleant
Tomas Ericsson suppleant

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

Styrelsen har under året haft 19 protokollförda möten, varav flera videokonferenser. Delar av styrelsen deltog också i flera arbetsmöten angående rörarbete, solpaneler samt hissar. Arvode till styrelsen utgår enligt årsstämmans beslut. För styrelsens arbete har en ansvarsförsäkring tecknats.

Styrelsen kan kontaktas via styrelse@brfvindo.se samt med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i portarna och på hemsidan, www.brfvindo.se.

Revisorer

Jonas Helleklint, Mazars ordinarie
Johanna Strandroth, Mazars suppleant

Internrevisor

Anette Söderberg Sangüesa ordinarie
Johan Palm suppleant

Valberedning inför 2021

Vid extra vårstämma inför stämma 2021 valdes Marianne Billgren, Mirjana Zivic och Nina Sandberg.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-30.

Eget kapital

	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Summa
Vid årets början	**1 002 766**	**5 397 625**	**9 034 443**	**15 434 834**
Avsättning fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2020-06-29		300 000	-300 000	
Uttag fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut 2020-06-29		-1 234 082	1 234 082	
Årets resultat			1 148 162	
Vid årets slut	**1 002 766**	**4 163 543**	**9 882 605**	**15 048 914**

Resultat av föreningens verksamhet

Balanserat resultat	9 968 525
Årets resultat	1 148 162
Summa fritt eget kapital	11 116 687

Av styrelsen föreslagna dispositioner

Summa fritt eget kapital	11 116 687
Återfört från fond för yttre underhåll motsvarande utförda åtgärder	108 914
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	-300 000
Balanserat resultat i ny räkning	10 925 601

Små åtgärder räknas som en del av årets löpande kostnader. Stora investeringar skrivs av under sin framtida tekniska livslängd. Vissa underhållsåtgärder sker sällan och bör periodiseras, men passar inte för avskrivning. De hanteras genom att belopp som bokförts som fond för yttre underhåll återförs det år åtgärden utförts. För 2020 har vi räknat följande som sådana åtgärder: **byte till LED-armaturer utomhus** 44346 kr, **ny gaveldörr till cykelrum** 24710 kr, **ny torkrumsluftavfuktare** 39858 kr. Vi hade planerat tvätt av baksidefasad Torsbygatan 18-28, men den blev uppskjuten för covid-19.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Tillkommande händelser efter årsskiftet, av vikt för ekonomi

Efter årsskiftet 2021 togs lån på ytterligare 4 miljoner kr inför vårens arbete med hissar och rör.

RESULTATRÄKNING	NOT	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 486 021	6 559 613
Summa rörelseintäkter		**6 486 021**	**6 559 613**
Rörelsekostnader			
Drift	3	-3 188 489	-3 058 117
Reparationer och underhåll	4	-768 338	-2 092 771
Fastighetsskatt		-236 583	-229 979
Administrationskostnader	5	-594 620	-444 487
Avskrivningar	6,8	-522 309	-450 945
Summa fastighetskostnader		**-5 310 339**	**-6 276 299**
Rörelseresultat		**1 175 682**	**283 314**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 520	-2 045
Summa finansiella poster		**-27 520**	**-2 045**
Resultat efter finansiella poster		**1 148 162**	**281 269**
Årets resultat		**1 148 162**	**281 269**

BALANSRÄKNING	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 791 021	14 925 523
Pågående nyanläggningar	7	2 648 491	1 551 661
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 439 512**	**16 477 184**
Finansiella anläggningstillgångar	8	0	480 840
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**480 840**
Summa anläggningstillgångar		**20 439 512**	**16 958 024**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		25 800	2 506
Övriga fordringar	9	147	147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	929 988	957 027
Summa kortfristiga fordringar		**955 935**	**959 680**
Kassa och bank		420 191	717 789
Summa omsättningstillgångar		**1 376 126**	**1 677 469**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 815 638**	**18 635 493**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		1 002 766	1 002 766
Fond för yttre underhåll		4 463 543	5 397 625
Summa bundet eget kapital		**5 466 309**	**6 400 391**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 968 526	8 753 175
Årets resultat		1 148 162	281 269
Summa fritt eget kapital		**11 116 688**	**9 034 443**
Summa eget kapital		**16 582 997**	**15 434 834**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		**4 000 000**	**2 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		469 192	713 587
Skatteskuld		25 905	19 230
Övriga kortfristiga skulder		117 238	77 734
Förskottsbetalda hyror/avgifter		411 490	263 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	208 816	126 605
Summa kortfristiga skulder		**1 232 641**	**1 200 659**
Summa skulder		**5 232 641**	**3 200 659**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**21 815 638**	**18 635 493**

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	slutavskrivet
Stammar	2,2
Balkonger, tak, hiss	slutavskrivet
Fönster	1,8
Övrigt	1,9

Not 2	**2020-01-01-2020-12-31**	**2019-01-01-2019-12-31**
Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 886 408	5 890 295
Hyresintäkter lokaler	397 750	442 077
Hyresintäkter övrigt	167 705	175 200
Övriga intäkter	34 158	52 041
Summa Rörelseintäkter	**6 486 021**	**6 559 613**

Not 3	**2020-01-01-2020-12-31**	**2019-01-01-2019-12-31**
Drift- och fastighetskostnader		
El	208 620	236 232
Värme	1 035 645	991 775
Vatten	130 844	140 431
Städning	235 779	91 712
Sophämtning	139 898	156 362
Snöröjning, yttre skötsel vinter	45 034	90 548
Yttre skötsel sommar	167 018	169 315
Tomträttsavgäld	592 600	592 600
Försäkring	203 072	200 115
Förvaltningsarvoden	75 360	73 872
Övriga arvoden	0	139
Övriga driftskostnader	354 619	315 016
Summa Drift- och Fastighetskostnader	**3 188 489**	**3 058 117**

Not 4	**2020-01-01-2020-12-31**	**2019-01-01-2019-12-31**
Reparation och underhåll		
Underhåll sanitet (inklusive avloppsledningar)	0	97 394
Underhåll ventilationsanläggningar	33 216	11 754
Underhåll värmeanläggningar	1 427	3 701
Underhåll elanläggningar	31 876	226 296
Underhåll hissar	40 086	96 971
Underhåll tvättstugor	110 545	45 036
Underhåll mark	0	317 878
Fastighetsunderhåll	551 188	1 293 741
Summa reparation och underhåll	**768 338**	**2 092 771**

Not 5	**2020-01-01-2020-12-31**	**2019-01-01-2019-12-31**
Administrationskostnader		
Styrelsearvoden *(del av arvodesbelopp för 2019 utbetalt 2020, bokfört då)*	201 011	123 200
Övriga arvoden	24 000	21 600
Sociala avgifter	55 062	35 108
Revisionsarvoden *(internrevisorsarvode 2019 utbetalt 2020, bokfört då)*	68 625	36 125
Förvaltningsarvode	174 380	151 352
Övriga administrativa kostnader	71 542	77 102
Summa administrationskostnader	**594 620**	**444 487**

Personalkostnader och arvoden
Föreningen har inga anställda.

Not 6

Byggnad och mark	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	34 599 086	28 288 317
Omklassificering från pågående nyanläggning	3 387 807	6 310 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	37 986 893	34 599 086
Ingående avskrivningar byggnad	-19 673 563	-19 222 618
Årets avskrivningar byggnad	-522 309	-450 945
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-20 195 872	-19 673 563
Bokfört värde byggnad och mark	**17 791 021**	**14 925 523**

Taxeringsvärde	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Byggnad	86 530 000	86 530 000
Mark	65 980 000	65 980 000
	152 510 000	**152 510 000**

Not 7

Pågående nyanläggningar	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 551 661	3 849 393
Inköp	4 484 637	4 013 037
Omklassificerat till byggnader och mark	-3 387 807	-6 310 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 648 491**	**1 551 661**

Not 8	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Finansiella anläggningstillgångar		
Förskottsbetald fjärrvärme avtal 2017-2021	0	480 840
Summa finansiella anläggningstillgångar	**0**	**480 840**
Varav kortfristig del	0	480 840

Not 9	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	147	147
Summa övriga kortfristiga fordringar	**147**	**147**

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Förskottsbetald fjärrvärme 2017-2021	480 840	480 840
Nomor	5 414	5 205
Stockholms stad	148 150	148 150
Trygg Hansa	212 190	203 072
Comhem	74 844	74 622
Rådstornet	0	37 838
Bostadsrätterna	8 550	0
Uthyrd föreningslokal avs 2019	0	7 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**929 988**	**957 027**

Not 11

Långfristiga skulder	**Räntesats**	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Swedbank	0,68 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,68 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,10 %	1 000 000	0
Swedbank	0,66 %	1 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**4 000 000**	**2 000 000**
Varav långfristig del		4 000 000	2 000 000

Not 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Aphos	0	24 591
Trappstäd	21 875	8 100
City Hiss	10 555	0
Stockholm Vatten och Avlopp	34 042	45 518
Bergs Lås	0	5 048
Nordic Green Energy	8 784	0
Upplupna arvoden	13 303	0
Upplupen kostnad revision	35 000	0
Upplupen kostnad bokslut och årsredovisning	20 000	0
Stockholm Exergi	65 257	37 810
AB Hus & Villaträdgårdar	0	5 538
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**208 816**	**126 605**

Not 13

	2020-12-31	**2019-12-31**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Fastighetsinteckningar	14 849 000	14 849 000

Stockholm 2021-08-19
BRF Vindö

Patrik Willhans
Ordförande

Torbjörn Fröjd
Ledamot

Anders Dovervik
Ledamot

Inger Eriksson
Ledamot

Ali Aliev
Ledamot

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-10-04

Jonas Helleklint
Aukt. revisor

Anette Söderberg Sangüesa
Vald intern revisor