



Org Nr: 716416-7947

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm**

Org.nr: 716416-7947

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

MS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Styrelsen för HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm redovisar följande över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2019 t.o.m. 31 december 2019.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen bildades 1 januari 1980, registrerades hos länsstyrelsen 19 maj 1980 och har organisationsnummer 716416-7947. Styrelsens säte: Stockholm.

Omfattning

Föreningen innehar tomträtt till och förvaltar fastigheterna i Brf Vingen i Skarpnäck. Antal lägenheter som upplåts med bostadsrätt är numera 529. Elva lokaler upplåts med hyresrätt, varav Stadsdelsförvaltningen har hyresavtal för tre lokaler med förskolor. En privatskola, Tornadoskolan, är hyresgäst i lokal med förskoleverksamhet. Bland övriga hyresgäster märks Coop Nära, Pizzeria Natalie och Salong Hårstudion. Garaget har 343 uthyrningsplatser för bilar och 9 platser för MC-fordon.

Medlemmar

Vid årsskiftet 2019/20 hade föreningen 708 medlemmar. 22 lägenheter har överlåtits under 2019, 8 färre än 2018.

Styrelse

Vid föreningsstämman den 22 maj 2019 omvaldes Mary Ann Sörensen på två år och Brita Zellhann på ett år. Nyval av Anna Bengtsson, Henrik Andersson och Johan Graväng på två år. Tillsammans med kvarvarande ledamöter fördelades efter konstituering styrelseposterna enligt följande:

- Mary Ann Sörensen, ordförande, information
- Gunnar Karlsson, vice ordförande, underhåll
- Johan Graväng (avgick september 2019)

mg

- Emilija Mandri, ekonomi
- Henrik Andersson, säkerhet, miljö
- Catharina Neidenmark, mark och trädgård
- Emma Lennström, sekreterare
- Brita Zellhann, gårdssamordnare
- Anna Bengtsson, gästlägenhet
- Krister Norlin, HSBs ordinarie styrelseledamot

Firmatecknare, två i förening, har varit Mary Ann Sörensen, Gunnar Karlsson, Brita Zellhann och Emilija Mandri.

Revisorer

Tomas Eklund valdes på årsstämman som föreningens revisor med Anna Jansson som suppleant. Revisor är också BoRevision AB (av HSBs riksförbund vald revisor) som arvoderas genom räkning.

Valberedning

På stämman valdes följande till valberedningen: Veronica Berglund (sammankallande), Baldur Baldursson och Anna-Lena Lindberg.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Protokollet från årsstämman har delats ut till samtliga medlemmar.

Extrastämma

Extrastämma hölls 22 oktober 2019 med anledning av ändring av föreningens andelstal. Protokollet har varit tillgängligt för samtliga medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har hållit 12 ordinarie styrelsesammanträden varav ett i samband med den årliga budgetkonferensen. Samtliga styrelsemöten har protokollförts. Budgetkonferensen hölls den 16 november 2019. Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter och garagehyror.

Övriga sammanträden

Styrelseledamöterna har deltagit i många möten och sammankomster utöver ordinarie styrelsesammanträden: *mf*

- Med boende för samtal och stöd i olika boendefrågor (Öppet Hus)
- Driftsmöten med entreprenörer
- Förhandlingar med föreningens lokalhyresgäster
- Leverantörer och entreprenörer gällande fastigheterna och underhållet samt besiktningar av utförda entreprenadarbeten
- Banker och lånekonsult inför omförhandling av lån och bindningstider
- Trädgårdsentreprenör för planering kring och kontroll av utemiljön
- Vingens fem gårdsgrupper
- Skarpnäcks Brott-förebyggande råd
- Grannsamverkan (polisen)
- Skarpnäcks Sopsamfällighet

Därutöver har styrelsen avhållit ett antal temakvällar för att gå på djupet i en rad viktiga frågeställningar och deltagit i ett antal av HSB anordnade utbildningar och föreläsningar.

Styrelsens målsättning

Styrelsen har arbetat vidare med föreningens högt ställda krav att behålla en god standard på Vingens fastigheter.

Målsättningen är:

- Välskötta och snygga fastigheter och gårdar
- Skapa förutsättningar för god ekonomisk och miljömässigt hållbar drift
- Sträva efter kostnadseffektiva och förbättrande investeringar i fastigheterna

Avtal

Hyresgästavtal

Vingen har under året haft följande hyresgäster i föreningens lokaler:

- Skarpnäcks stadsdel (3 förskolelokaler)
- Tornadoskolan (förskolelokaler), Pilotgatan 29
- Coop Sverige Fastigheter AB (Coop Nära)
- Ersin Bizen (Pizzeria Nathalie)
- Mustafa Najah Hasan Al-Adeli (frisör)
- CS Drift- och underhållsservice
- Pneuma teknik (lokal i garaget)
- Mats Olofsson (lokal i garaget)

Leverantörsavtal

För periodiskt underhåll har projektavtal tecknats med ett antal entreprenörer.

- Ekonomisk och administrativ förvaltning: HSB Stockholm

umk

- Fastighetsskötsel: CS Drift- och underhållsservice
- Trädgårdsskötsel och vinterhållning: Trivselträdgårdar AB
- Städning: KEAB Gruppen AB
- Hissar: ManKan Hiss AB
- Garageportar: UNA-portar AB
- Fjärrvärme: Fortum Värme AB
- Besiktningstjänster: KIWA AB
- Elförbrukning: Fortum Markets AB
- Elnät: Ellevio AB
- Elmätning: Infometric AB, debitering genom HSB Stockholm
- Varmvattenmätning:
 - EcoGuard AB, debitering genom HSB Stockholm
- Störningsjour: Svenska störningsjouren AB
- Internet och IT-telefoni: Telenor (tidigare Bredbandsbolaget), gruppavtal genom HSB
- TV: ComHem, gruppavtal genom HSB
- Fastighets- och bostadsrättstilläggsförsäkringar: Folksam
- Tvättutrustning service:
 - Ekströms Allservice AB
- Fastighetsjour:
 - Dygnet runt service AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fastighetsförvaltning, skötsel och underhåll

Det helt överordnade målet för det planerade underhållet syftar till att säkerställa föreningens ekonomi genom väl avvägda prioriteringar. Två huvudområden kan identifieras:

- Åtgärder för att säkerställa byggnaders och installationers goda skick över tid.
- Åtgärder för att minimera förbrukningsavgifter varav de största är kostnader för el och fjärrvärme.
Man bör också ta i beaktande att välskötta byggnader och gårdar vittnar om god boendemiljö och ger ett välkomnande intryck. Förutom att det skapar trivsel i föreningen attraherar det presumtiva köpare av föreningens bostadsrätter.

Med utgångspunkt från ovan nämnda förutsättningar har verksamhetsårets planerade underhåll och investeringar, i huvudsak, genomförts enligt följande:

Framtagande av förfrågningsunderlag för, upphandling och utförande av:

lmk

- Renovering av tät- och ytskikt på terrasser
- Installation av laddboxar i parkeringshuset
- Diverse arbeten på ventilationsanläggningarna
- Målnings- och renoveringsarbeten på div fasader
- Installation av elektroniska lås på tvättstugorna
- Renovering av tvättstugorna och utbyte av maskiner inledd
- Nya dörrar på en del uteförråd
- Renovering och reparationer på en del murar
- Renovering av fönster i trapphus

Årligt underhåll av plank, spaljéer och staket. I takt med att buskar och häckar skurits ned framkommer många mycket dåliga träytor som måste åtgärdas med ommålning eller totalt utbyte.

Mycket arbete har också lagts ner på att handla upp och etablera samarbete med konsulter och byggtreprenör till projektet med konvertering till lägenheter och föreningslokaler av förskolan på Pilotgatan 28 samt lokalerna på Pilotgatan 13A.

Ekonomi

(siffror inom parantes avser året innan)

Brf Vingens sammanlagda intäkter under 2019 var 39 495 tkr (38 875 tkr) – en ökning med 620 tkr. Detta beror på en justering av årsavgifterna på 2% från 1 januari 2019.

Årsavgifterna för lägenheterna svarar för ca 70 % av föreningens intäkter. Uthyrning av lokaler till näringsidkare och förskolor svarar för ca 13 % av intäkterna och garageplatserna står för ca 5 % av intäkterna.

Avsättningen till Inre fond (reparationsfonden) har gjorts med 555 tkr motsvarande 2 % av årsavgiften. Fondens värde har ökat stadigt och är nu sammanlagt 5 146 tkr (5 018 tkr). Det är medlemmarnas fordran på föreningen, i syfte att renovera sina lägenheter.

Drift- och underhållskostnaderna var under året 28 910 tkr (28 169 tkr) – en ökning med 741 tkr som framförallt beror på ökade kostnader för bl a sophämtning. El, vatten, uppvärmning och sophämtning utgör ca 40 % av driftkostnaderna.

Det löpande underhållet (reparationer) svarade för 5 218 tkr (3 231 tkr). En ökning med 1 987 tkr vilket beror på vattenskador, bl. a. översvämningar i badrum, kök och läckande terrasser samt vattenledningar under mark.

Det planerade underhållet uppgick till 2 558 tkr (3 894 tkr) – en minskning med 1 336 tkr. Kostnaderna för planerat underhåll har varit bl.a. utbyggnad av låssystemet, markytor samt utebelysning på gårdarna.
Årets resultat under 2019 blev 4 553 tkr (3 156 tkr).

Finansiering

Brf Vingen har fastighetslån på sammanlagt 212 713 tkr och är fördelade på olika löptider i ett låneinstitut. Under 2020 är amorteringen 2 922 tkr år.

Styrelsen omförhandlar regelbundet lånen för att få de lägsta räntorna sett ur ett långtidsperspektiv och har fått en snittränta på under 0,8 %.

Räntekostnader för föreningens lån var under året 1 601 tkr (1 577 tkr).

Framtiden

Renoveringen av tvättstugorna fortsätter under 2020. Ombyggnaden av förskole- och andra lokaler på Pilotgatan till lägenheter slutfördes i stort sett under 2019. Försäljningen av lägenheterna slutförs under första kvartalet 2020 och föreningens lokaler kan också börja att tas i bruk under samma tid. Under andra halvåret 2020 planerar styrelsen att börja en installation av digitala trapphustavlor. Under 2020 påbörjas också en större fasadrenovering på en av våra fastigheter. Några gårdar och trapplotter kvarstår att renovera. Byte av garagetak och fler energibesparande investeringar är några av de åtgärder som ligger framåt i tiden.

Information


Vingens nyhetsbrev Flygbladet har under året utgivits med sju nummer. Flygbladet berättar om viktiga händelser i föreningen och om viktiga styrelsebeslut. På föreningens hemsida www.vingen.com finns information om föreningens verksamhet och regler och den uppdateras löpande. Anslagstavlor i trapphusen underlättar snabb information till boende från styrelsen, gårdsgrupperna och Seniorklubben.

Gårdssamordnare och gårdsgrupper

Gårdssamordnaren i styrelsen är den som huvudsakligen ansvarar för att kommunikationen mellan gårdsgrupperna och styrelsen fungerar.

Gårdsgruppens uppdrag är att tillsammans med gårdssamordnaren och övriga i styrelsen inom vissa ramar, ansvara för information till boende på den egna gården och tillvarata medlemmars synpunkter samt engagera de boende i olika aktiviteter.

Gårdsgruppernas ansvarsområden:

- ha egna möten och möten med boende 

- säkerhet (Grannsamverkan)
- tillsyn av tvättstugor
- inventering/viss städning av gemensamma utrymmen
- trivsselfrågor inom den egna gården - yttre och inre miljö

En arbetsgrupp från gårdsgrupperna jobbar f n med våra gemensamma utrymmen och lokaler, som finns på våra 5 gårdar. Inventering har gjorts och trappmöten sker succesivt. En enkät har gått med frågor kring våra gemensamma utrymmen, som samtliga boende har kunnat besvara. Arbetet här fortlöper.

Miljö

BRF Vingen har under året jobbat fram en ny miljöpolicy som strävar efter att vår förening skall vara klimatneutral.

Strävan efter ett klimatneutralt boende förutsätter att föreningen kontinuerligt jobbar med miljöpåverkan inom alla områden. Särskilt viktigt är det att bevaka förbrukning och arbeta med reduktion av el, värme och vatten, utsläpp av koldioxid samt avfall.

Föreningen har under 2019 fortsatt att mäta förbrukningen av el, värme och vatten. Tanken med den individuella mätningen är att alla i föreningen ska kunna se och påverka sin förbrukning, vilket kan resultera i en ökad medvetenhet.


Ett led i att minska utsläpp av koldioxid har varit införandet av laddboxar i garaget. Det ger föreningens medlemmar möjlighet att välja ett mer klimatneutralt sätt att transportera sig.

Vid upphandlingar samt införande av nya verksamheter tas alltid hänsyn till miljöpåverkan. Föreningen strävar efter att välja alternativ med så lite negativ miljöpåverkan som möjligt. Ett exempel på detta är valet av tvättutrustning i de nya tvättstugorna, där miljöpåverkan var en viktig faktor.

Under 2019 har föreningen fortsatt varit representerad i Skarpnäcks sopsamfällighet, där arbete med avfallshantering och möjlighet till hushållsnära källsortering är centralt.

Trädgård

2019 var blev ett "nyplaneringsår". Inga trapplotter eller gårdar renoverades detta år. Vår trädgårdsentreprenör sysselsatte sig istället, förutom med det löpande arbetet, med att planera för – och påbörja – de nya lägenheternas uteplatser.

En ny plantering tillkom dock utanför Nathalies restaurang och den försågs även med en permanent askkopp – lagom långt från entré och uteservering. 

Hela längan med staket och spaljéer utefter Skarpnäcksgången fick en ordentlig genomgång. Överliggare byttes ut, spaljéer utökades och reparerades där det behövdes och alltihop fick en ommålning.

I och med de nya rökförbudslagarna försågs också samtliga lekplatser med "Rökning förbjuden-skyltar" och Fallvinden fick en ny utemöbel – vilket succesivt samtliga gårdar kommer att få.

Vissa kompletteringar av växter och buskar gjordes också – där växterna inte tagit sig som planerat.

Våra renoverade trapplotter och gårdar får mycket beröm, både från besökare och från våra egna boende.

Brand och säkerhet

I Brf Vingen arbetar vi för ett brandskydd som skyddar liv, hälsa och egendom samt värnar om vår miljö. Alla som bor och vistas i Vingens fastigheter skall känna trygghet vad gäller brandskydd och säker utrymning.

Styrelsen arbetar även för ett tryggt boende, med bl a. låssystem och grindar vid behov.

Brandskyddsarbetet bedrivs systematiskt genom

- Goda kunskaper bland Vingens lägenhetsinnehavare och lokalhyresgäster om hur brand förebyggs och akuta åtgärder i händelse av brand
- Tydlig ansvarsfördelning mellan föreningen och lokalhyresgästerna vad gäller det systematiska brandskyddsarbetet (SBA)
- Regelbundna kontroller av fastighetens utrymmen och av fastighetens brandskyddssystem

ÖVRIGT

Gästlägenhet

Vingens gästlägenhet togs i bruk i april 2013 och uppskattas mycket av Vingens boende och deras gäster. Gästlägenheten har fem sängplatser och är handikappanpassad. Gästlägenheten bokas på Vingens hemsida för 350 kr per dygn. Beläggningen har under 2019 uppgått till 234 nätter mot 211 nätter under 2018, en ökning med ungefär 10 %. Under 2019 beslutade styrelsen att införa ny ordningsregel att vid avbokning senare än 48 timmar innan tillträde debiteras de nätter som infaller inom 48 timmar.

Under 2019 har byggnation av ytterligare en gästlägenhet pågått. Den nya gästlägenheten byggdes i samband med ombyggnaden av förskola till lägenheter på Pilotens gård och kommer att tas i bruk under våren 2020.

Föreningslokal



Brf. Vingens föreningslokal på Pilotgatan 13A stängdes under hösten 2018 eftersom nya lägenheter skulle byggas där. En ny föreningslokal på Pilotgatan 30 håller på att färdigställas och kommer att tas i bruk under tidig vår 2020. Den nya lokalen är större och har enklare köksutrustning, kyl/frys, bord/stolar, tv m m. Ca. 100 personer kan vistas i lokalen samtidigt vilket gör att vi kommer kunna hålla föreningsstämorna där framöver. Till fester o dyl där sittning vid bord krävs minskas antalet personer som lokalen rymmer, till hälften. Den nya föreningslokalen kommer även fortsättningsvis att användas till bl.a. bokcafé, stickcafé, boendemöten, Seniorklubben samt andra trivselaktiviteter.

Bastu

Bastun stängdes under hösten 2018 för ombyggnation. En ny och fräsch bastu kommer att tas i bruk under våren 2020 och finns på Pilotgatan 28.

Seniorklubben

Vingens seniorklubb har till uppgift att samla alla Vingens boende över 55 år för att i gemenskap utveckla och främja trivsel och trygghet i boendet. Som ett led i denna målsättning ingår bl.a. att organisera trivsamma sammankomster en gång i månaden. Vidare att tillvarata medlemmarnas intressen vad gäller studie- och reseverksamhet samt andra gemensamma önskemål.

Seniorklubben hade vid årets slut 51 medlemmar.

Styrelsen under året:

Ordförande: Gun Åberg
Kassör: Birgitta Pettersson
Sekreterare: Hans Svärd
Revisor: Marja Knuutinen
Revisorssuppleant: Marianne Alpsten
Valberedare: Kjell Varenblad (fram till årsmötet)
Rune Pettersson (fr o m 11 september)
Gun Jerverius (fr o m 11 september)
Trivselgruppen: Marja Knuutinen
Barbro Varenblad (t o m årsmötet)
Birgit Nilsson
Raili Toivanen
Resursperson: Rune Pettersson
Firmatecknare: Ordförande Gun Åberg och kassör Birgitta Pettersson var för sig.

Anslag med Seniorklubbens aktiviteter sätts upp i alla trapphus.

Datum för träffar annonseras även i Brf Vingens tidning Flygbladet. Alla medlemmar får information om aktiviteter hem, via mail eller brev.

Ordinarie träffar har Seniorklubben haft en gång per månad i februari, mars, april, maj, september, oktober, november och december. Dessa möten har ägt rum i Brf. Segelflygarens lokaler eftersom Vingens föreningslokal varit under ombyggnad.

Organisationen "Hjälpsam" deltog vid ett av dessa möten och visade hjälpmedel som underlättar vardagen. Även Stadsdelsförvaltningen deltog vid ett möte och gav tips och råd för äldre. I maj anordnades en utflykt till Birka.

HSB Stockholms Seniorråd har ordnat några träffar för styrelseledamöter och medlemmar i Seniorklubbarna under året. Det har bl.a. handlat om idéer till klubbarnas verksamheter och diskussioner mellan klubbar. Även en kulturdag anordnades på Ulriksdal. Vingens seniorklubb har deltagit i dessa träffar. *mf*

Nyckeltal

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges)

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	692	687	688	687	688
Totala intäkter kr/kvm	871	851	861	862	881
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	242	241	276	281	237
Belåning kr/kvm	4603	4 718	4 774	4 829	4 878
Räntekänslighet	7%	8%	8%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	570	531	512	502	522
Energikostnader kr/kvm	179	162	141	135	121

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	39 495	38 875	39 350	39 398	40 266
Resultat efter finansiella poster	4 553	3 156	4 523	100	1 153
Soliditet	21%	20%	19%	18%	17%

Förändring eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 053 250	6 033 000	3 868 910	14 641 492	3 155 690
Reservering till fond 2019			6 212 000	-6 212 000	
lanspråktagande av underhållsfond 2019			-2 558 476	2 558 476	
Balanserad i ny räkning				3 155 690	-3 155 690
Årets resultat					4 552 718
Belopp vid årets slut	30 053 250	6 033 000	7 522 434	14 143 659	4 552 718

Kapitaltillskott finns och uppgår till 75 tkr.

msl

Styrelsens disposition**2019****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	17 797 182
Årets resultat	4 552 718
Reservering till underhållsfond	-6 212 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>2 558 476</u>
Summa till stämmans förfogande	18 696 377

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	18 696 377
-------------------------	------------

MR

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	39 494 922	38 874 551
Övriga rörelseintäkter	Not 2	<u>1 123 718</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		40 618 640	38 874 551
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-28 910 375	-28 169 011
Övriga externa kostnader	Not 4	-881 833	-1 340 125
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-713 218	-745 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 944 260</u>	<u>-3 944 398</u>
Summa rörelsekostnader		-34 449 685	-34 199 258
Rörelseresultat		6 168 955	4 675 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	35 273	56 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 651 509</u>	<u>-1 576 593</u>
Summa finansiella poster		-1 616 236	-1 519 603
Årets resultat		4 552 718	3 155 690

ms

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	252 308 834	256 253 094
Inventarier och maskiner	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	28 429 067	2 901 232
		<u>280 737 902</u>	<u>259 154 326</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

280 738 402 259 154 826**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		66 825	180 214
Övriga fordringar	Not 12	6 442 443	18 970 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 185 763	2 857 544
		<u>9 695 031</u>	<u>22 007 787</u>

Kortfristiga placeringar

Not 14 0 9 000 000

Kassa och bank

Not 15 41 539 35 540

Summa omsättningstillgångar

9 736 570 31 043 327**Summa tillgångar****290 474 972** **290 198 153***MS*

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	36 161 250	36 161 250
Yttre underhållsfond	7 522 433	3 868 910
	<u>43 683 683</u>	<u>40 030 160</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 143 659	14 641 492
Årets resultat	4 552 718	3 155 690
	<u>18 696 377</u>	<u>17 797 182</u>
Summa eget kapital	<u>62 380 060</u>	<u>57 827 342</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>209 791 365</u>	<u>212 588 317</u>
	209 791 365	212 588 317
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 2 921 952	2 921 952
Leverantörsskulder	3 827 629	4 240 761
Skatteskulder	0	23 209
Övriga skulder	Not 18 5 440 305	5 298 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>6 113 661</u>	<u>7 297 870</u>
	18 303 547	19 782 493
Summa skulder	<u>228 094 912</u>	<u>232 370 810</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>290 474 972</u>	<u>290 198 153</u>

046

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 552 718	3 155 690
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 944 260	3 944 398
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 496 978</u>	<u>7 100 088</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-284 215	-165 117
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 478 947</u>	<u>4 014 340</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 733 817</u>	<u>10 949 312</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-25 527 835</u>	<u>-2 446 386</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-25 527 835</u>	<u>-2 446 386</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 796 952</u>	<u>-2 586 424</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 796 952</u>	<u>-2 586 424</u>
Årets kassaflöde	-21 590 971	5 916 502
Likvida medel vid årets början	27 980 252	22 063 751
Likvida medel vid årets slut	6 389 282	27 980 252

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *msj*



HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 209 512 857 kr.

UAF

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	28 884 307	28 309 262
Årsavgifter el	1 651 602	1 678 850
Årsavgifter vatten	876 425	930 084
Hyror	7 967 624	7 654 586
Bredband	788 996	788 767
Övriga intäkter	679 713	892 241
Bruttoomsättning	<u>40 848 667</u>	<u>40 253 790</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-798 586	-823 832
Hyresförluster	-136	-384
Avsatt till inre fond	-555 023	-555 023
	39 494 922	38 874 551
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning försäkringsbolag	1 123 718	0
	1 123 718	0
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 085 257	3 118 562
Reparationer	5 217 779	3 230 950
El	3 851 118	3 874 588
Uppvärmning	5 206 430	5 389 008
Vatten	1 084 297	1 124 303
Sophämtning	1 312 560	1 012 472
Fastighetsförsäkring	476 180	432 891
Kabel-TV och bredband	1 008 271	987 400
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 156 433	1 253 275
Förvaltningsarvoden	1 307 418	1 217 944
Tomträttsavgäld	2 564 400	2 563 400
Övriga driftkostnader	81 755	70 365
Planerat underhåll	2 558 476	3 893 851
	28 910 375	28 169 011
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	79 986	83 700
Hyror och arrenden	136 318	127 355
Förbrukningsinventarier och varuinköp	230 789	121 336
Administrationskostnader	249 767	314 934
Extern revision	31 000	34 563
Konsultkostnader	88 113	592 377
Medlemsavgifter	65 860	65 860
	881 833	1 340 125
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	428 187	455 001
Revisionsarvode	20 000	20 000
Övriga arvoden	105 816	79 801
Löner och övriga ersättningar	8 550	10 400
Sociala avgifter	135 040	137 475
Övriga personalkostnader	15 625	43 048
	713 218	745 725
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 070	5 500
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 163	2 442
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 314	47 237
Övriga ränteintäkter	2 726	1 811
	35 273	56 990

M&K



Org Nr: 716416-7947

HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm

		2019-01-01	2018-01-01
Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 600 549	1 576 593
	Övriga räntekostnader	50 960	0
		<u>1 651 509</u>	<u>1 576 593</u>

me

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	321 742 312	321 742 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	321 742 312	321 742 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-65 489 218	-61 544 820
Årets avskrivningar	-3 944 260	-3 944 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 433 478	-65 489 218
Utgående redovisat värde	252 308 834	256 253 094
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	403 000 000	348 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	31 000 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	278 000 000	185 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 800 000	21 800 000
Summa taxeringsvärde	723 800 000	587 600 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	483 824	483 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	483 824	483 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-483 824	-483 824
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483 824	-483 824
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 901 232	454 846
Årets investeringar	25 527 835	2 668 386
Omklassificering till planerat underhåll	0	-222 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 429 067	2 901 232
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 990	18 021
Skattefordran	73 631	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	6 345 579	16 500 775
Placeringskonto HSB Stockholm	2 163	2 443 938
Övriga fordringar	2 080	7 295
6 442 443	18 970 029	
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 341 875	1 989 209
Upplupna intäkter	843 888	868 335
3 185 763	2 857 544	
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	9 000 000

CMA



Org Nr: 716416-7947

HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
	0	9 000 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	22 065	14 866
Nordea	8 457	9 657
Swedbank	11 017	11 017
	<u>41 539</u>	<u>35 540</u>

CM

**HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	104835	0,80%	2021-06-01	18 360 000	1 000 000
Stadshypotek	147732	0,85%	2021-12-30	40 525 000	500 000
Stadshypotek	189319	0,49%	2020-06-22	41 562 072	421 952
Stadshypotek	229720	0,78%	2022-12-30	42 583 245	1 000 000
Stadshypotek	73239	0,80%	2021-01-30	69 683 000	0
				212 713 317	2 921 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 209 791 365Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 198 103 557**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 269 782 000 269 782 000**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>2 921 952</u>	<u>2 921 952</u>
				2 921 952	2 921 952

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	40 826	40 826
Momsskuld	252 466	233 613
Inre fond	5 146 413	5 018 431
Källskatt	600	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>5 831</u>
	5 440 305	5 298 701

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	156 261	98 940
Förutbetalda hyror och avgifter	3 914 511	3 510 091
Övriga upplupna kostnader	<u>2 042 889</u>	<u>3 688 839</u>
	6 113 661	7 297 870

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

WJ



HSB Bostadsrättsförening Vingen nr 141 i Stockholm

Noter

2019-12-31


2018-12-31

Stockholm, den 2 mars 2020


Anna Bengtsson



Brita Zellhann


Catharina Neidenmark



Emilia Mandri


Emma Lennström


Gunnar Karlsson


Henrik Andersson


Krister Norlin


Mary Ann Sörensen

Vår revisionsberättelse har ^{2020_04 - 24} lämnats beträffande denna årsredovisning


Tomas Eklund


Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm, org.nr. 716416-7947

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

ME

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vingen nr 141 i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 / 4 - 2020


Marlin Fredriksson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Av föreningen vald revisor