

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vinetiketten Nr 10

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 2019 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Mansour Adel Mansour	Ledamot
Anna Maria Olsson Svahn	Ledamot
Ramy Rafia	Ledamot
Lotti Margareta Sundström	Ledamot
Joacim Fredrik Nils Peter Ärlig	Ledamot
Louise Hanna Dahlin	Suppleant
Nichlas Sebastian Granholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Anne Kalldal

Auktoriserad redovisningskonsult

Ekoproffsen AB

**Valberedning**

Mansour Adel Mansour

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinetiketten 10	1987	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen elvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 5 flerbostadshus.

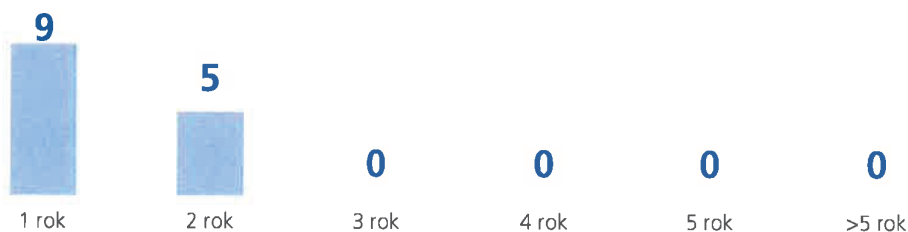
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 609 m<sup>2</sup>, varav 609 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Grillplats	Gemensam yta på ca 80kvm mellan föråden
Förråd	5kvm

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad av gemensam grillplats	2019	Ligger i planen, ej fastställt
målning yttre	2017	
värme	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	
Åtgärda värmeproblem	2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ÖBF - en del av Sveriges Bostadsrättscentrum AB

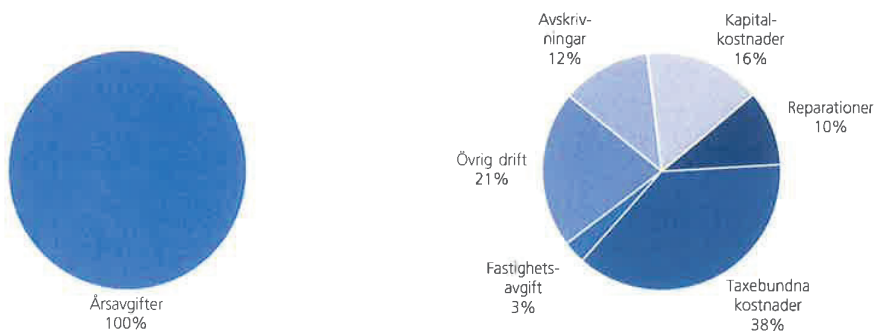
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>820 831</b>	<b>919 667</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	749 352	754 185
Finansiella intäkter	1 718	1 750
Ökning av kortfristiga skulder	190 905	36 607
	<b>941 975</b>	<b>792 543</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	455 839	579 232
Finansiella kostnader	100 548	148 802
Ökning av kortfristiga fordringar	205 229	59 078
Minskning av långfristiga skulder	84 064	104 267
	<b>845 680</b>	<b>891 379</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>917 125</b>	<b>820 831</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>96 294</b>	<b>-98 837</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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 229	1 229	1 283	1 394
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 822	8 960	9 131	9 296
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	292	276	242	218
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	65	60	55	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	165	244	276	319
Soliditet (%)	14	12	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	-49	11	132
Nettoomsättning (tkr)	749	751	784	856

Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 609 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	228 100	0	0	228 100
Fond för yttre underhåll	42 579	20 906	-78 000	99 673
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>270 679</b>	<b>20 906</b>	<b>-78 000</b>	<b>327 773</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	524 476	-20 906	29 201	516 181
Årets resultat	117 983	117 983	48 799	-48 799
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>642 459</b>	<b>97 077</b>	<b>78 000</b>	<b>467 382</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>913 138</b>	<b>117 983</b>	<b>0</b>	<b>795 155</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 983
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	545 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 906
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>642 459</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>642 459</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	748 512	751 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	2 985
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>749 352</b>	<b>754 185</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-381 556	-474 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 688	-76 826
Personalkostnader	Not 6	-27 595	-27 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-76 700	-76 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-532 539</b>	<b>-655 933</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>216 813</b>	<b>98 252</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 718	1 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 548	-148 802
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 830</b>	<b>-147 051</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>117 983</b>	<b>-48 799</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>117 983</b>	<b>-48 799</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 483 737	5 560 437
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 483 737</b>	<b>5 560 437</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 483 737</b>	<b>5 560 437</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		101 784	96 863
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	269 268	18 512
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>371 052</b>	<b>115 375</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		866 677	820 831
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>866 677</b>	<b>820 831</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 237 729</b>	<b>936 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 721 466</b>	<b>6 496 643</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		228 100	228 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	42 579	99 673
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>270 679</b>	<b>327 773</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		524 476	516 181
Årets resultat		117 983	-48 799
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>642 459</b>	<b>467 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>913 138</b>	<b>795 155</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 372 652	5 456 716
Leverantörsskulder		269 749	90 835
Skatteskulder		37 996	37 128
Övriga skulder		28 794	28 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	99 137	88 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 808 328</b>	<b>5 701 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 721 466</b>	<b>6 496 643</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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	92 år	92 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Årsavgifter	748 504	748 504
	Överlåtelse/pantsättning	0	2 688
	Öresutjämning	8	8
		<b>748 512</b>	<b>751 200</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkringsersättning	0	1 245
	Övriga intäkter	840	1 740
		<b>840</b>	<b>2 985</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 625	0
	Gemensamma utrymmen	2 447	10 306
	Gård	3 355	4 944
	Förbrukningsmateriel	629	6 883
	Fordon	1 080	1 001
		<b>18 136</b>	<b>23 134</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Bastu/pool	0	31 271
	VVS	45 116	45 197
	Värmeanläggning/undercentral	7 525	0
	Balkonger/altaner	11 713	0
	Garage/parkering	0	283
		<b>64 354</b>	<b>76 751</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	0	78 000
		<b>0</b>	<b>78 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	177 663	167 992
	Vatten	39 642	36 318
	Sophämtning/renhållning	19 667	15 822
		<b>236 972</b>	<b>220 132</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 740	36 467
	Kabel-TV	22 076	21 606
		<b>42 816</b>	<b>58 073</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>19 278</b>	<b>18 718</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>381 556</b>	<b>474 808</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	0	15 000
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	2 113	5 084
	Förvaltningsarvode	33 627	32 404
	Förvaltningsarvoden övriga	2 452	2 732
	Administration	4 477	5 398
	Korttidsinventarier	0	10 446
	Konsultarvode	3 613	5 375
		<b>46 688</b>	<b>76 826</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	21 000	21 000
	Sociala kostnader	6 595	6 598
		<b>27 595</b>	<b>27 598</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	76 700	76 700
		<b>76 700</b>	<b>76 700</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 073 550	7 073 550
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 073 550</b>	<b>7 073 550</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 513 113	-1 436 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-76 700	-76 700
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 589 813</b>	<b>-1 513 113</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 483 737</b>	<b>5 560 437</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	105 000	105 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark	3 066 000	2 190 000
		<b>8 866 000</b>	<b>7 190 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	8 866 000	7 190 000
		<b>8 866 000</b>	<b>7 190 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 000	30 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 000	-30 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	18 820	18 512
	Klientmedel hos SBC	50 448	0
	OBS konto	200 000	0
		<b>269 268</b>	<b>18 512</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	99 673	151 070
	Reservering enligt stadgar	20 906	20 906
	Reservering enligt stämmobeslut	0	58 647
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 000	-130 950
	<b>Vid årets slut</b>	<b>42 579</b>	<b>99 673</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,740 %	585 983	660 983	2020-10-14
	SBAB	1,880 %	2 400 000	2 400 000	2020-02-11
	SBAB	1,780 %	2 386 669	2 395 733	2020-01-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 372 652</b>	<b>5 456 716</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 372 652	-5 456 716	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 329 552 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 844 000	6 844 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	21 000	21 000
	Sociala avgifter	6 598	6 598
	Ränta	14 534	14 158
	Avgifter och hyror	57 005	46 258
		<b>99 137</b>	<b>88 014</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Vi har sett över våra lån hos SBAB. Vi håller på att flytta lånen till SEB.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 02/05 - 2020



Mansour Adel Mansour  
Ledamot



Anna Maria Olsson Svahn  
Ledamot



Ramy Rafia  
Ledamot

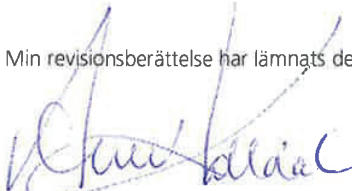


Lotti Margareta Sundström  
Ledamot



Joacim Fredrik Nils Peter Ärlig  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 - 2020



Anne Källdal  
Auktoriserad revisor revisionsbyrå

Till årsstämman i BRF Vinetiketten nr 10  
org nr 716419-9098

Rapport om årsredovisning

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Vinetiketten nr 10 för år 2019.

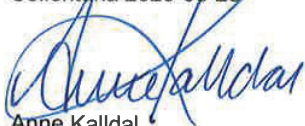
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Vinetiketten för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i årsbokslutet. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, bokföringslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Jag föreslår därför stämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Sollentuna 2020-05-25



Anne Kalldal

Auktoriserad redovisningskonsult