

HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna

Org nr 769604-5785

ÅRSREDOVISNING



2017

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Årsredovisning 2017

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vimpeln 20 i Solna, org. nr 769604-5785, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017

Förvaltningsberättelse

FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket den 2 juli 1999. År 2001 förvärvade föreningen fastigheten Vimpeln 11 i Solna. Föreningen har till ändamål att i föreningens fastighet Vimpeln 11 på Klippgatan 20 i Solna upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmars ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Solna.

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningens fastighet innehåller 100 lägenheter varav 94 lägenheter upplåts som bostadsrätter och 6 st. lägenheter som hyresrätter. Därutöver har föreningen tre lokaler med hyresrätt. Byggnaden uppfördes mellan åren 1963 och 1965 och har skattemässigt värdeår 1965. Byggnadens totalyta är 7 255 m², varav 6 914 m² utgör lägenhetsyta och 341 m² utgör lokalyta.

VÄSENTLIGA STÖRRE RENOVERINGAR OCH UNDERHÅLL EFTER 2004

- 2004 Partiellt stambyte
- 2006 Renovering av p-däck
- 2006 Renovering av tak
- 2007 Underhåll av trapphusbelysning
- 2008 Underhåll av soprum
- 2009 Ny undercentral
- 2010 Renovering av tvättstugan
- 2012 Nya entrédörrar och renovering av entrén
- 2012 Ledbelysning i alla trapphus
- 2013 Inre PCB sanering
- 2014 Nya hissar
- 2015 Underhåll av trapphus
- 2015 Yttre PCB sanering
- 2016 Underhåll av tak
- 2016 Renovering av garage
- 2016 Ny dagvattenbrunn och pumpsystem utanför port 20c
- 2017 Ledbelysning på vind
- 2017 Stambyte påbörjat

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 30 maj på Folkets hus i Solna. Stämman godkände för första gången styrelsens förslag om ändringar av föreningens stadgar med anledning av ny lagstiftning om ekonomiska föreningar. Förslaget kommer att bli föremål för ställningstagande för andra gången vid årsstämman 2018.

STYRELSE

Styrelsen skall enligt stadgar bestå av minst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utser styrelsen för HSB en styrelseledamot och högst en suppleant. Mandattiden är högst två år och både ledamot och suppleant kan väljas om av föreningsstämman. Detta regleras av § 21 i föreningens stadgar. Styrelsen utser inom sig ordförande och sekreterare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Under 2017 har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

UPPGIFT	1 JAN– 30 MAJ 2017	31 MAJ – 31 DEC 2017
Ordförande	Stefan Perkhofer	Stefan Perkhofer
Vice ordförande	Berndt Cedergren	Berndt Cedergren
Sekreterare och kassör	Robin Zenlander	Camilla Mattsson
Ledamot	Hans Erik Jansson	Hans Erik Jansson
Ledamot		Mats Hansson
HSB-ledamot	Bo C Johanson	Bo C Johanson
Suppleant	Jörgen Kvist	Jörgen Kvist
Suppleant	Kenneth Ahl	Kenneth Ahl
Suppleant	Cege Forsberg	Cege Forsberg

STYRELSELEDAMÖTERNAS OCH SUPPLEANTERNAS MANDATTID

Stefan Perkhofer omvaldes och Camilla Mattsson samt Mats Hansson nyvaldes vid årsstämman 2017 för två år, fram till och med årsstämman 2019. Suppleanterna Jörgen Kvist och Kenneth Ahl omvaldes vid samma årsstämma för ett år, fram till och med årsstämman 2018. Övriga ledamöter och suppleanter är valda till årsstämman 2018.

Robin Zenlander lämnade styrelseuppdraget i och med årsstämman den 30 maj 2017 och Hans Erik Jansson lämnade sitt styrelseuppdrag den 31 mars 2018. Båda lämnade sina uppdrag eftersom de inte längre är medlemmar i HSB brf Vimpeln 20.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats

- under tiden fram till årsstämman av Stefan Perkhofer, Berndt Cedergren, Robin Zenlander och Hans Erik Jansson två i förening.
- från årsstämman 2017 av Stefan Perkhofer, Berndt Cedergren, Camilla Mattsson och Hans Erik Jansson två i förening.

REVISORER

Vid föreningsstämman 2017 omvaldes Mauro Torres som revisor och Gustav Gerge som revisorsuppleant för ett år. HSB:s Riksförbund har som revisor i föreningen utsett BoRevision i Sverige AB.

VALBEREDNINGEN

På föreningsstämman 2017 valdes som valberedning Pia Cedergren (sammankallande), Karsten Farkas och Margaretha Nordin.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter:	94 st.
Överlåtelse under året:	5 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar:	6 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	133 st.
---	---------

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	135 st.
---	---------

Under året har nio medlemmar lämnat föreningen och nio medlemmar tillkommit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

- Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Byte av ekonomisk förvaltare från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum till Nordstaden Stockholm AB. Bytet gäller från och med 1 januari 2017.
- Konstruktion, innehåll och lansering av ny hemsida.
- Föreningens ekonomi, förhandling av avtal och avgifter.
- Byte av kreditgivare från Swedbank till Nordea.
- Upptagit nya lån för att finansiera stambytet.
- Extremt omfattande arbete med medlemmar, HSB konsult och Metrolit angående pågående stambyte med beräknat avslut sommaren 2018.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET FORTS.

- Service för befintliga medlemmar introduktion för nya medlemmar samt för övriga intressenter som t.ex. mäklare och andra intressenter av vår förening.
- Ledamöternas veckojour samt lättare underhållsarbete i fastigheten.

ÅRSavgiften, Hyror

Hyrorna från föreningens hyresgäster och avgiften från medlemmarna bildar tillsammans föreningens totala intäkter. Årsavgiften i föreningen beräknas till ca 540 kr per kvm/år. Föreningen har sedan 2001 höjt avgiften två gånger varav senast april 2014 med 4 %. Under räkenskapsåret 2017 och fram till räkenskapsåret 2018 genomgår fastigheten en mycket omfattande och kostsam stamreovering. Detta projekt samfinansieras med en kombination av egna medel och upplåning av nytt kapital. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften under själva stamreoveringen men som ett led i att verka för en långsiktigt god ekonomi och möta förändringar i kostnadsutvecklingen utesluter inte styrelsen framtida höjningar av avgiften.

EKONOMI, FINANSIERING, REDOVISNING

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Den tidigare nämnda omfattande stamreoveringen samt de, sedan 2014, nya reglerna enligt K2 har gjort det svårt för föreningens intressenter att få en tydlig uppfattning av föreningens ekonomi. Konsekvensen av de nya avskrivningsreglerna enligt K2 innebär att stamreoveringen av fastigheten resulterar i ett stort negativt resultat.

En beräkning exklusive alla kostnader som härrör arbetet med stambytet och avskrivningar ger ett positivt resultat på hela 2 168 278 kr, se tabell nedan:

ANPASSAD RESULTATRÄKNING	2017
Nettoomsättning	4 508 952
Driftkostnader exkl. stamreovering	-1 876 095
Personalkostnader	-275 749
Övriga externa kostnader	-79 369
Finansiella poster	-109 461
Resultat före avskrivningar	2 168 278
Avskrivningar	-830 712
Resultat i den löpande verksamheten	1 337 566
Planerat underhåll (Stamreovering)	-6 019 326
Årets resultat	-4 681 760

AVTAL

AVTAL	LEVERANTÖR
Fastighetsskötsel/Jour	Aseka AB
Städning	Keabgruppen AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Hissavtal	Amsler Hiss AB
Bredband	Bredbandsbolaget B2 AB
Kabel-TV	Canal Digital Kabel-TV AB
El	Vattenfall/Kundkraft Sverige AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Sophämtning	Suez recycling AB
Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Garageport	UNA portar AB
Snöröjning	Växthuset Utveckling AB

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen skall enligt föreningens stadgar reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. I fonden för yttre underhåll finns ett reserverat belopp om 1 186 000 kr. Styrelsen har under 2017 valt att i avvaktan på att stambytesprojektet slutförs, varken ta i anspråk medel ur underhållsfonden eller avsätta ytterligare medel till fonden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 508 952	4 441 504	4 490 719	4 488 895
Resultat efter finansiella poster	-4 681 760	-2 608 124	-145 959	-2 864 107
Soliditet (%)*	63,67 %	75,90 %	72,00 %	69,00 %

*Eget kapital i procent av balansomslutningen

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	48 689 054	13 439 282	1 856 125	-10 639 803
Anspråkstagande av yttre fond			-1 856 125	1 856 125
Reservering till yttre fond			1 186 000	-1 186 000
Årets resultat				-4 681 760
Belopp vid årets utgång	48 689 054	13 439 282	1 186 000	-14 651 438

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 969 678
---------------------	------------

Årets resultat	-4 681 760
----------------	------------

-14 651 438

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-14 651 438
-------------------------	-------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

HSB Brf Vimpeln 20 Org nr 769604-5785

RESULTATRÄKNING		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 508 952	4 441 504
Summa rörelseintäkter		4 508 952	4 441 504
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	Not 3	-7 974 790	-5 911 258
Personalkostnader	Not 4	-275 749	-201 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5,6	-830 712	-830 732
Summa rörelsekostnader		-9 081 251	-6 943 729
Rörelseresultat		-4 572 299	-2 502 225
Finansiella poster		0	536
Räntekostnader		-109 461	-106 435
Summa finansiella poster		-109 461	-105 899
Resultat efter finansiella poster		-4 681 760	-2 608 124
Årets resultat		-4 681 760	-2 608 124

BALANSRÄKNING

HSB Brf Vimpeln 20 Org nr 769604-5785

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	67 291 206	67 906 410
Inventarier, verktyg och installationer	Not 6	755 670	971 178
Summa materiella anläggningstillgångar		68 046 876	68 877 588
Summa anläggningstillgångar		68 046 876	68 877 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 868	7
Övriga fordringar		178 661	719 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 755	102 690
Summa kortfristiga fordringar		293 284	822 087
Kassa och bank		8 083 954	576 120
Summa kassa och bank		8 083 954	576 120
Summa omsättningstillgångar		8 377 238	1 398 207
SUMMA TILLGÅNGAR		76 424 114	70 275 795

BALANSRÄKNING

HSB Brf Vimpeln 20 Org nr 769604-5785

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	62 128 336	62 128 336
Fond för yttre underhåll	1 186 000	1 856 125
Summa bundet eget kapital	63 314 336	63 984 461
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 969 678	-8 031 679
Årets resultat	-4 681 760	-2 608 124
Summa fritt eget kapital	-14 651 438	-10 639 803
Summa eget kapital	48 662 898	53 344 658
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	25 100 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder	25 100 000	16 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 970 028	305 154
Övriga skulder	65 490	7 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	625 698	618 820
Summa kortfristiga skulder	2 661 216	931 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 424 114	70 275 795

KASSAFLÖDESANALYS

HSB Brf Vimpeln 20 Org nr 769604-5785

KASSAFLÖDESANALYS	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 572 299	-2 502 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	830 712	830 732
Erhållen ränta mm	0	536
Erlagd ränta	-109 461	-106 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 851 048	-1 777 392
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar	-2 861	25 224
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	531 664	-660 690
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder	1 664 874	-5 301 076
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder	65 205	218 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 592 166	-7 495 108
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	9 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 100 000	0
Förändring av likvida medel	7 507 834	-7 495 108
Likvida medel vid årets början	576 120	8 071 228
Likvida medel vid årets slut	8 083 954	576 120

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättring	20 år
Inventarier	10 år
Entrépartier	10 år
Renovering badrum	143 år

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 567 900	3 583 256
Hyror bostäder	403 787	403 788
Hyror lokaler	176 568	218 133
Hyror garage/parkering	242 750	192 900
Övrigt	117 947	43 427
Summa	4 508 952	4 441 504

NOT 3 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetsskötsel	41 085	89 489
Snöröjning/sandning	44 744	41 871
Städning, entrémattor	93 953	94 223
Övrigt	58 393	84 311
Summa fastighetskostnader	238 175	309 894
Reparationer	40 017	162 876
Underhåll, stambyte	5 154 300	99 600
Underhåll, byggnad	0	1 040 820
Underhåll, gemensamma	0	810 303
Underhåll, tvättstugan	0	37 350
Underhåll, tak	0	291 330
Underhåll, mark/gård/utemiljö	0	473 977
Underhåll, garage/parkering	0	504 225
Summa reparation, underhåll	5 194 317	3 420 481

NOT 3 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER FORTS.

	2017	2016
El	169 101	189 998
Fjärrvärme	662 497	684 160
Vatten	106 264	117 123
Sopor	68 758	68 355
Summa taxebundna kostnader	1 006 620	1 059 636
Försäkring	70 779	67 921
Kabel-tv & bredband	232 254	279 516
Förvaltningsarvode	118 810	123 896
Övriga driftskostnader	16 450	29 229
Fastighetsskatt/avgift	152 990	147 930
Revisionsarvode	17 750	19 049
Konsultarvode	865 026	326 502
Administration	61 619	127 204
Summa övriga driftskostnader	1 535 678	1 121 247
Summa Drift- och underhållskostnader	7 974 790	5 911 258

NOT 4 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Styrelsearvode, internrevisor och valberedning	210 000	153 000
Sociala avgifter	65 749	46 000
Övriga kostnader	0	2 739
Summa	275 749	201 739

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK

	2017	2016
Byggnad	45 627 578	45 627 578
Fastighetsförbättring	7 647 699	7 647 699
Mark	21 898 045	21 898 045
Utgående anskaffningsvärden	75 173 322	75 173 322
Ingående avskrivningar	-7 266 912	-6 651 689
Årets avskrivningar	-615 204	-615 223
Utgående avskrivningar	-7 882 116	-7 266 912
Redovisat värde	67 291 206	67 906 410
Taxeringsvärden		
Mark	64 036 000	64 036 000
Byggnader	69 113 000	69 113 000
Summa	133 149 000	133 149 000

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	2 466 712	2 466 712
Utgående anskaffningsvärden	2 466 712	2 466 712
Ingående avskrivningar	-1 495 534	-1 280 025
Årets avskrivningar	-215 508	-215 509
Utgående avskrivningar	-1 711 042	-1 495 534
Redovisat värde	755 670	971 178

NOT 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2017	2016
Swedbank, avslutat under år 2017	0	8 000 000
Swedbank, avslutat under år 2017	0	6 000 000
Swedbank, avslutat under år 2017	0	2 000 000
Nordea, 0,435 %, 2018-12-21	6 000 000	0
Nordea, 0,368 %, 2018-11-26	6 000 000	0
Nordea, 0,469 %, 2018-10-23	5 100 000	0
Nordea, 0,427 %, 2018-09-28	8 000 000	0
Summa	25 100 000	16 000 000

NOT 8 STÄLLDA SÄKERHETER

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	29 013 500	29 013 500

Solna, april 2018

Stefan Perkhofer
Ordförande

Berndt Cedergren

Camilla Mattsson

Mats Hansson

Bo C Johanson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

2018

Mauro Torres
Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor