



# Årsredovisning 2019

Brf Vibble Tvinnaregården  
Org. 769632-7357

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Mail: [kundtjanst@rbeekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbeekonomi.se)  
[www.rbeekonomi.se](http://www.rbeekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Gotland Västerhejde Vibble 1:457 i Stockholms kommun förvärvades 2017-06-21.

Föreningens fastighet består av 14 flerbostadshus på adress Vibble Tvinnaregården 2-226. Fastigheten byggdes 1989 och har värdeår 1989.

Föreningen äger tillhörande mark.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 861 kvm, varav 7 734 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning  
50 st 2 rum och kök  
56 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 89 upplåtna med bostadsrätt och 23 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Lyanders Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2016-08-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-03-23. Styrelsen har sitt säte i Visby.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Utomhusmiljö	2017
Uppfräschning tvättstuga	2017
Fönsterbyte	2017
Byte varmvattenberedare	2017
Renovering fasader och carportar	2018
Reparation balkongräcken, panel, och fönsterlister	2018
Fönsterbyten	2018
Renovering hyresrätter	2018

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 114. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som utträtt under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 116. Under året har 18 överlåtelse skett och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonny Persson*	ledamot
Eva Granath	ledamot
Liz Rees*	ledamot
Kristina Forslycke**	ledamot

\*Avgått under 2020.

\*\* Avgått under 2019.

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte AB valts.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust vilket kan jämföras med resultatet för 2018 som också var en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är bland annat att föreningen under året har upplåtit 4 lägenheter vilket har inbringat 4 124 Kkr. Föreningen har under också året amorterat 600 Kkr på lånen.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	År
Badrumsrenovering	2019

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Fasadrenovering	2018-2020

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>56 287 500</b>	<b>2 731 580</b>	<b>51 622</b>	<b>-872 550</b>	<b>-1 832 293</b>	<b>56 365 859</b>
Avsättning till yttre fond			51 622	-51 622		
Balanseras i ny räkning				-1 832 293	1 832 293	
Upplåtelser	4 123 500	801 500				4 925 000
Årets resultat					-1 754 340	-1 754 340
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 411 000</b>	<b>3 533 080</b>	<b>103 244</b>	<b>-2 756 465</b>	<b>-1 754 340</b>	<b>59 536 519</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	4 305	4 249	2 326
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 754	-1 832	-821
Soliditet, %	49,5	48,1	48,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	418	222
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 475	9 979	9 674
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	9 780	9 500	9 607
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,27	1,16	1,25
Fastighetens belåningsgrad, % **	57,1	58,4	52,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 756 465
Årets resultat	-1 754 340
	<hr/>
	-4 510 805
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	57 400
I ny räkning överföres	-4 568 205
	<hr/>
	-4 510 805

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 304 613	4 248 529
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 304 613</b>	<b>4 248 529</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 984 163	-2 228 187
Övriga externa kostnader	3	-445 223	-358 793
Personalkostnader	4	-134 910	-140 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 745 236	-2 692 684
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 309 532</b>	<b>-5 420 448</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 004 919</b>	<b>-1 171 919</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-749 421	-660 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-749 421</b>	<b>-660 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 754 340</b>	<b>-1 832 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 754 340</b>	<b>-1 832 293</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	102 530 754	101 293 889
Inventarier, verktyg och installationer	7	100 653	0
Pågående nyanläggning	8	7 548 605	3 283 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>110 180 012</b>	<b>104 577 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		100	0
Övriga fordringar		437 539	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>508 098</b>	<b>77 419</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 583 367</b>	<b>12 434 237</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 091 465</b>	<b>12 511 656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 271 477</b>	<b>117 089 046</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	63 944 080	59 019 080
Yttre fond	103 244	51 622
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>64 047 324</b>	<b>59 070 702</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 756 465	-872 550
Årets resultat	-1 754 340	-1 832 293
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 510 805</b>	<b>-2 704 843</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>59 536 519</b>	<b>56 365 859</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	57 927 036	58 526 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>57 927 036</b>	<b>58 526 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	599 704	599 704
Leverantörsskulder	461 462	15 014
Aktuell skatteskuld	304 188	149 964
Övriga skulder	774 743	931 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 667 825	500 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 807 922</b>	<b>2 196 447</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>120 271 477</b>	<b>117 089 046</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 004 919	-1 171 919
Avskrivningar	2 745 236	2 692 684
Erlagd ränta	-749 421	-660 374
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>990 896</b>	<b>860 391</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-100	33 062
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-431 296	5 360
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	446 448	5 278
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	165 744	-532 546
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 171 692</b>	<b>371 545</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av anläggningstillgångar och mark	-3 978 954	-3 308 501
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-103 800	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8 347 858</b>	<b>-3 258 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	4 123 500	2 061 500
Inbetalda upplåtelseavgifter	801 500	2 623 500
Upptagna långfristiga lån	0	5 572 000
Amortering långfristiga lån	-599 704	-543 704
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 325 296</b>	<b>9 713 296</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 850 870</b>	<b>6 826 340</b>
Likvida medel vid årets början	12 434 237	5 607 897
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 583 367</b>	<b>12 434 237</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Yttre fond**

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<b>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 675 829	2 478 099
	Hyresintäkter bostäder	1 550 742	1 752 954
	Övriga intäkter	26 124	17 475
	Hyresintäkter p-plats	51 918	0
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 304 613</b>	<b>4 248 528</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel	156 864	8 316
	Snöröjning och sandning	101 554	117 426
	Städ	9 205	23 432
	Markskötsel	117 360	158 196
	El	105 978	137 294
	Vatten	457 928	466 046
	Sophämtning	291 778	315 545
	Reparationer och underhåll	426 409	749 190
	Försäkringspremie	83 074	80 375
	Fastighetsskatt	154 224	149 964
	Övriga kostnader	56 462	22 403
	Parkeringstjänster	23 328	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 984 163</b>	<b>2 228 187</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Löner och ersättningar	102 658	107 127
	Sociala kostnader	32 252	33 657
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>134 910</b>	<b>140 784</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning	123 627	125 325
	Konsultarvoden	65 765	4 464
	Ersättningar till revisor	20 000	20 000
	Övriga externa kostnader	235 831	209 004
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>445 223</b>	<b>358 793</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	105 417 655	105 392 655
	Årets anskaffning	3 888 954	0
	Fastighetsköp	90 000	25 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 396 609	105 417 655
	Ingående avskrivningar	-4 123 766	-1 431 082
	Årets avskrivningar	-2 742 089	-2 692 684
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 865 855	-4 123 766
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 530 754</b>	<b>101 293 889</b>
	Redovisat värde byggnader	80 872 177	79 635 312
	Redovisat värde mark	21 658 577	21 658 577
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>102 530 754</b>	<b>101 293 889</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	57 400 000	51 622 000
	varav byggnader:	45 000 000	41 016 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Inköp	103 800	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 800</b>	<b>0</b>
	Årets avskrivningar	-3 147	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 147</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 653</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	3 283 501	0
	Pågående projekt	4 265 104	3 283 501
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 548 605	3 283 501
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 548 605</b>	<b>3 283 501</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetald försäkring	35 053	33 722
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	31 535	30 766
	Övrigt	3 871	12 931
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>70 459</b>	<b>77 419</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 1 år	0	599 704
	Amortering inom 2 till 5 år	2 398 816	2 398 816
	Amortering efter 5 år	55 528 220	55 528 220
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>57 927 036</b>	<b>58 526 740</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
SBAB	2021-05-20	1,47	181 200	17 667 000
SBAB	2020-06-25	1,16	181 252	17 671 870
SBAB	2020-07-01	1,17	56 000	5 516 000
SBAB	2020-05-20	1,22	181 252	17 671 870
<b>Summa</b>			<b>599 704</b>	<b>58 526 740</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>599 704</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>57 927 036</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	309 442	296 449
	Uppl räntekostnad	5 020	4 278
	Uppl el/vatten/sophämtning	18 059	17 517
	Uppl kostnad revision	24 375	25 000
	Övriga upplupna kostnader	310 929	157 019
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>667 825</b>	<b>500 263</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 12</b>	<b>Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Övriga skulder	0	0
	Fastighetsinteckningar	89 590 000	89 590 000
	Ansvarsförbindelse inre fond	774 743	918 492
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 364 743</b>	<b>90 508 492</b>

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av de nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Visby

Tommy Andersson

Eva Granath

Susanne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor