BRF Vingråen 32

Org.nr. 769603-4011

ÅRSREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2012-01-01-2012-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	12

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingråen 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

PG Magnusson	Ordförande
Gunilla Robért	Sekreterare
Karl Wessblad	Ledamot
Hans Lundqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två i förening

Ny styrelse från tillträdet efter ordinarie årsstämma (jan – dec) har haft 12 protokollförda sammanträden varav 11 protokollförda och 1 konstituerande.

Revisor

Revisor har varit Mats Dahlström Revision AB, vald vid föreningsstämman.
ett konsituerande.

Valberedning

Valberedningen utgörs av Per Öijerstedt och Jakob Andersson. Jacob Andersson är sammankallande.

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 14 maj 2012

Fastigheter

Föreningen äger fastigheter i Stockholms kommun omfattande adresserna Kammakargatan 44 samt Drottninggatan 81 B. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 32 medlemslägenheter och upplåter 3 bostäder och 3 lokaler med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Binette Consulting AB.

Ekonomi

Vi har under året upparbetat en mer stabil ekonomi efter det bortfall vi hade förra räkenskapsåret då vi hade intäktsbortfall på grund av tvist. Vi har haft hyresintäkter från alla lokalhyresgäster enligt avtal och från den stora lokalen enligt en stigande trappa till full hyra från sista kvartalet.

Vi har haft ständig bevakning på ränteutvecklingen med syfte att ligga kvar på de delar som är rörligt, så länge det gynnar oss jämfört med att binda. Ett tidigare bundet lån har fallit ut och det har gett en betydligt lägre räntenivå sedan förfallet. Det har under 2012 år inte funnits anledning att binda fler lån utöver de redan bundna på grund av det låga ränteläget och inga räntehöjningar i sikte ännu. Vi fortsätter att bevaka utvecklingen under 2013, för att binda vid rätt läge.

Det är av avgörande betydelse för vår långsiktighet att ha kontroll alla delar: på intäkter som ska täcka våra rörliga kostnader samt täcka kostnader för underhåll över tiden av våra tillgångar och för att kunna göra amorteringar vid överskott för att sänka räntekostnader.

Vi har arbetat med energisparande åtgärder för att minska kostnader genom planering/genomförande av byte av fönsterglas i trapphus och mot gatan på Kammakargatan vilket visar minskade uppvärmningskostnader. Övriga fönster mot gatan på Drottninggatan togs in offert på, men det arbetet planeras för att göra senare, då de inte var i samma dåliga skick.

Vi har inte amorterat under 2012.

Avgifter och hyror
Inga avgiftshöjningar under året. Hyrorna för våra hyresgäster samt för våra lokaler har höjts med index. Då vi inte har indexjusterat vår avgift någon gång tidigare fattade vi under detta år beslut att höja avgiften med 10% från 1 januari 2013 – helt i linje med att säkerställa stabil ekonomi över tiden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 355	2 832	2 872	3 625	3 457
Rörelseresultat	38	-2 425	-959	130	149
Resultat efter finansiell poster	-945	-3 464	-1 738	-698	-973
Balansomslutning	50 098	50 647	51 106	52 642	53 453

Väsentliga händelser under året

- Verksamheten i stora lokalen trimmades in i gott samarbete mellan förening och hyresgäst, för att fungera så bra som möjligt gällande ljud- och ljus som kan störa
- Vi arbetar kontinuerligt med att få en bättre skötsel och service av fastigheterna tillsammans med vår fastighetsskötare. Syftet är att hålla efter förvaltningen för att spara onödiga kostnader i förlängningen samt att upprätthålla en trivsam och funktionell miljö för alla medlemmar.
- Ansökan om bygglov för balkonger klart och påbörjas 2013. Adjungerad ansvarig för projektet i föreningen är vår medlem Jakob Andersson.
- Enligt lagen om energideklaration för byggnader har föreningen köpt en energideklaration i samarbete med ÅF-INFRASTRUCTURE AB.
- Nya dörrar/överfönster på balkonger gårdshuset Kammakargatan med isolerglas/dörrar som håller tätt.
- Målning av lilla plåthuset Kammakargatans gård.
- Underhåll av ventilationssystem för lokaler.
- Årlig besiktning av tak och div åtgärder.
- Underhåll av värmesystemet/element
- Målning av golv i källaren Drottninggatan
- Diverse källarförråd Drottningatan samt underhåll efter vattenläcka
- Vi lägger ut mer och mer information på vår hemsida och har gjort färre längre informationsutskick än tidigare år. Vi har alltså lagt över ett större ansvar på enskild medlem att informera sig genom att söka information på hemsidan.

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Förslag till disposition beträffande resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-15 355 898	
Årets resultat	-945 222	
	-16 301 120	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering reparationsfond	216 000	0,3% av taxeringsvärdet
Balanserad resultat efter dessa dispositioner	-16 517 120	
	-16 301 120	

Efter ovanstående dispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till: 2 028 509 kr

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	110101-111231
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 354 762	2 831 987
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 411 087	-4 458 687
Personalkostnader	2	-52 089	51 933
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-853 207	-849 865
Rörelseresultat före finansiella poster		**38 379**	**-2 424 632**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		9 848	13 128
Räntekostnader och liknande poster		-993 449	-1 052 594
Resultat efter finansiella poster		**-945 222**	**-3 464 098**
Statlig inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**-945 222**	**-3 464 098**

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Balansräkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	110101-111231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	48 855 678	49 421 498
Summa		**48 855 678**	**49 421 498**
Summa anläggningstillgångar		**48 855 678**	**49 421 498**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		86 417	0
Övriga fordringar		0	140 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	32 916	32 967
Summa		**119 333**	**173 478**
Kassa och bank		1 123 302	1 052 470
Summa Kassa och Bank		**1 123 302**	**1 052 470**
Summa omsättningstillgångar		**1 242 635**	**1 225 948**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 098 313**	**50 647 446**

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Balansräkning

Belopp i kr	Not	120101-121231	110101-111231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 765 019	30 765 019
Upplåtelseavgifter		5 871 601	5 871 601
Föreningens reparationsfond		1 812 509	1 596 509
Summa		**38 449 129**	**38 233 129**
Ansamlad vinst/förlust			
Ansamlad förlust		-15 355 898	-11 675 801
Årets resultat		-945 222	-3 464 097
Summa		**-16 301 120**	**-15 139 898**
Summa eget kapital		**22 148 009**	**23 093 231**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	26 750 000	26 750 000
Summa		**26 750 000**	**26 750 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		311 658	194 508
Skatteskulder		88 245	19 007
Övriga skulder		2 450	1 473
Förutbetalda avgifter och hyror		467 866	327 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	330 085	261 682
Summa		**1 200 304**	**804 215**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**50 098 313**	**50 647 446**

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	20121231	20111231
STÄLLDA SÄKERHETER		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Byggnader:	2%
Portar	10%
Mark:	Ingen avskrivning

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmäna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Till yttre fond avsätts årligen ett värde motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 1 Nettoomsättning

	120101-121231	110101-111231
Årsavgifter	749 040	742 525
Hyresintäkter	2 453 803	1 897 912
Övriga rörelseintäkter	151 919	191 550
	3 354 762	**2 831 987**

Not 2 Driftkostnader

	120101-121231	110101-111231
Fastighetsel	220 310	262 784
Fjärrvärme	631 629	564 189
Vatten och avlopp	79 613	62 658
Övriga fastighetskostnader	0	20 357
Sophämtning och städning	220 849	83 845
Kabel-TV	45 528	58 410
Fastighetsskötsel inkl. hissskötsel och städning	198 415	313 169
Rep och underhåll fastighet	576 723	199 173
Fastighetsskatt lokaler	244 000	244 000
Fastighetsavgift bostäder	47 775	45 570
Fastighetsförsäkring	27 689	35 418
Kostnad styrelsemöten/stämma	0	4 152
Revision	12 500	12 853
Medlemsavgifter samt övriga externa tjänster	0	14 730
Juridiska arvoden	1 500	89 215
Övriga förvaltningskostnader	62 537	6 622
Underhåll	0	1 537 981
Ekonomisk förvaltning	42 019	77 455
Lokalhyresförlust	0	722 240
	2 411 087	**4 354 821**
Styrelsearvoden	40 000	39 999
Sociala avgifter	12 089	11 934
	52 089	**51 933**

Not 3 Byggnader

Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden	**20121231**	**20111231**
Vid årets början	42 493 250	42 493 250
Gårdsdörrar	133 638	0
Pågående fönsterrenovering	153 750	0
Pågående balkongrenovering	27 306	27 306
	42 807 944	**42 520 556**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 441 960	-9 592 095
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-853 207	-849 865
Planenligt restvärde vid årets slut	**31 512 777**	**32 078 596**
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	**20121231**	**20111231**
Vid årets början	17 342 900	17 342 900
Mark skrivs inte av	**17 342 900**	**17 342 900**
Summa	**48 855 677**	**49 421 496**
	20121231	**20111231**
Taxeringsvärden byggnader	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärden mark	41 800 000	41 800 000
	72 000 000	**72 000 000**
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande	**20121231**	**20111231**
Bostäder	5 800 000	5 800 000
Lokaler	24 400 000	24 400 000

	30 200 000	**30 200 000**

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	120101-121231	110101-111231
Försäkring	12 583	10 074
Com Hem	15 185	0
Securitas	5 148	0
Kontroller	0	2 895
Övrigt	0	19 998
	32 916	**32 967**

Not 5 Förändring av Eget kapital

	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 765 019	0	0	30 765 019
Reservfond	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter	5 871 601	0	0	5 871 601
Fond för yttre underhåll	1 812 509	0	216 000	1 596 509
Summa bundet eget kapital	**38 449 129**	**0**	**216 000**	**38 233 129**

Ansamlad förlust	Årets utgång	Förändring	Förändring enl. stämmans beslut	Årets ingång
Balanserad resultat	-15 355 898	0	-216 000	-15 139 898
Årets resultat	-945 222		0	0
	-16 301 120	**0**	**-216 000**	**-15 139 898**
Summa eget kapital	**22 148 009**	**0**	**0**	**23 093 231**

Not 6 Långfristiga skulder

Långivare	Belopp	Räntesats	Bindningstid
Swedbank 2652093796	8 000 000	3,35%	2014-02-25
Swedbank 2652093804	8 000 000	2,75%	3 månader
Swedbank 2652093812	8 000 000	2,170%	3 månader
Swedbank 2659071753	2 750 000	2,174%	3 månader
	26 750 000		

Not 7 Upplupna kostnader / förutbetalda intäkter

	120101-121231	110101-111231
Räntor	114 148	126 486
El	24 989	30 457
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Panter & överlåtelser	0	4 280
Fjärrvärme	96 906	68 945
Avfall	2 550	2 655
Vatten	3 014	2 466
Städ	0	7 393
Juridiskt arvode	0	6 000
Snöskottnig	75 478	0
	330 085	**261 682**

BRF Vingråen 32
Org nr 769603-4011

Stockholm den 28/5 2013

Gunilla Röbert

Per-Gunnar Magnusson

Karl Wessblad

Min revisionsberättelse har avgivits 29/5 2013

Mats Dahlström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vingråen
Org.nr. 769603-4011

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Vingråen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Vingråen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11/5 2013

Mats Dahlström
Aukt revisor