Årsredovisning

för

Brf Vingråen 32

769603-4011

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Vingråen 32, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 1999-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningens beskattning äkta bostadsföretag 2016 med hänsyn till förhållandena vid årets utgång
Föreningen har allt sedan den 1999 förvärvade fastigheterna beskattats såsom oäkta bostadsföretag.
Grunden härför har varit att värdet av lokalhyresintäkter och hyresintäkter från bostadslägenheter s ännu ej upplåtna med bostadsrätt överstigit 40 % av föreningens samlade beräknade hyresvärde.

Genom åren har föreningen med målsättningen att uppnå status av äkta bostadsföretag succesivt avkontoriserat ytor för att upplåta dem med bostadsrätt för boendeändamål och fortlöpande, så snart hyresförhållandena upphört för kvarvarande hyreslägenheter, upplåtit dem med bostadsrätt.

Under 2016 har arbetet med att göra föreningen äkta intensifierats, Således har en lokalhyresgäst sagts upp till avflyttning 2016 12 31. Hyresrätten till lokalen upphörde således vid utgången av året. Av den friställda ytan skall merparten inredas till bostäder som skall upplåtas med bostadsrätt och en resterande mindre del skall användas till lägenhetsförråd och för fastighetsskötsel. Ytterligare yta har friställts genom delning av en av två kvarvarande lokaler. Den friställda ytan byggs just nu om till bostad och skall upplåtas med bostadsrätt för boende.
Slutligen har föreningen under året beslutat att kvarvarande vindsytor på Kammakargatan 44 skall iordningställas för boende och upplåtas med bostadsrätt.

Genom nämnda åtgärder har föreningen vid utgången av 2016 kvarvarande kommersiella lokalytor 908 kvm motsvarande ett hyresvärde av 1 950 000 kr och en kvarvarande bostadshyreslägenhet om 65 kvm med ett hyresvärd av 79 737 kronor. Hyresvärdet för samtliga bostadsrättslägenheter om totalt 2 872 kvm, inklusive dem som upplåts med bostadsrött under 2017, beräknas till 3 441 382 kr. Därmed kommer 63 % av föreningens hyresvärde att belöpa på kvalificerad användning. Även om förhållandet vid utgången av 2016 var cirka 59 % av det då totala hyresvärdet kommer föreningen med stöd av skatteverkets anvisningar i frågan vid inkomsttaxeringen för 2016 yrka att bli beskattad såsom äkta bostasdföretag.

Årsredovisningen är upprättad med utgångspunkt i ovanstående ställningstagande och föreningen kommer inte att skicka kontrolluppgifter för 2016 om förmånsvärden för enskilda bostadsrätts-havare.

Fastigheten
Föreningens fastigheter Vingråen 31 och Vingråen 32 byggdes 1929 och har värdeår 1947. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 597 kvm varav 2 379 kvm utgör lägenhetsyta och 1 218 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 264 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av LE Sundbergs Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har minskat lokalytan för tandläkare Selander från 118 kvm till 58 kvm och upplåter 60 kvm till lägenhetsyta enligt bygglov inlämnat 2016 och godkänt månad...2017.
- Vi har uppnått överenskommelse om ersättning i hyresnämnden med lokalhyresgästen Jai Thai för den uppsagda lokalytan om 250 kvm per sista december 2017
- Vi har uppnått en överenskommelse om köp av råvind med de tre medlemmar som bor under vindsytan på Kammakargatan vilket utgår en estimerad yta om 120 kvm vilket kommer att utgöra en större BOA efter att projektet är genomfört enligt inlämnat bygglov
- Juridiska ombud har anlitats i alla ovanstående händelser

Byggnadens tekniska status
Genomförda åtgärd *År 2016*

- Installerat nya hisslarm
- Nya element i stora lokalen
- Renovering av skorstenskanaler/ventilation Drottninggatan
- Energibesparande åtgärd - byte av utomhusgivare & cirkulationspump för värme
- Översyn av tak inför vintern
- Tillverkat nät till gårdsbrunnar
- Ny vattenpump Drottninggatan
- Anslutit undercentral till fjärrstyrning
- Energibesparande åtgärd -diverse rensning av gammal el
- Justering av samtliga hissdörrar Kammakargatan
- Energibesparande åtgärd - Byte av ventiler värme av äldre standard, pga asbest bytte vi även rör
- Installation av "filter" för att minska partiklar i vårt värmesystem för Kammakargatan
- Värmepaket/service till fläktsystem för stora lokalen
- Pga frysskada görs en del moderniseringsarbete i fläktrummet
- Stamspolning (årlig av nedre stammar/gårdsbrunnar)
- Målning av golv i soprum
- Garantiarbete fönster mot Kammakargatan.
- Rengöring av entrémattorna.
- Diverse gården inkl pingisbord
- Energibesparande åtgärd - bytt till LED lampor i trapphus och installerat rörelsevakt
- Brytbläck på dörrar Drottninggatan
- Belysning gården Kammakargatan
- Målning av golv i källare KG gårdshus

Planerad åtgärd 2017

- Vi har påbörjat en upphandling av utbyte av ventilation/fläktsystem för den stora lokalen på Drottninggatan energibesparing samt ökad komfort för vår största lokalhyresgäst som behöver ha så rätt temperatur som möjligt vid event.
- Slutföra renoveringar och försäljning
- Källarförråd Kammakargatan gårdshus och gatuhus
- Resterande VVS-arbeten Kammakargatan i samband med lokalsanering
- Fortsätta att göra vår gård till en fin plats för alla att vara på.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 35 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Fruttosa AB	850 m2	2018-09-30
Selander	58 m2	2017-09-30
Jai Sabai AB	250 m2	2016-12-31 uppsagt för avflyttning

Styrelse och revisor
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

PG Magnusson	Ordförande
Gunilla Robért	Kassör
Jakob Andersson	Sekreterare
Anders Pettersson	Suppleant
Kalle Wessblad	Suppleant

Revisor har varit Berit Holmgren.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2016. Extra stämma hölls den 27 november 2016

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvode till styrelsen har utbetalts med 60 000 kr samt ett extra arvode om 60 000 för projektet "äkta".

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 95 400 000 kr varav 58 000 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 68 800 000 kr samt lokaler 26 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter
För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	3 614 088	4 113 852	3 594 113	4 145 639
Resultat efter fin. poster	-796 372	-508 336	-2 200 048	-501 407
Soliditet (%)	46,2	49,6	49,9	46,5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	370	370	367	360
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 447	10 369	10 369	11 558
Elkostnad/kvm totalyta	49	46	49	59
Värmekostnad/kvm totalyta	154	148	153	164
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	22	15	23
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	80	63	127	60

***Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*
***Resultat efter finansiella poster** - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*
***Soliditet (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	31 957 484	9 803 602	1 012 509	-18 202 575	-508 336	**24 062 684**
Reserv. fond yttre underh.			286 200	-286 200		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-508 336	508 336	**0**
Årets resultat					-796 372	**-796 372**
Belopp vid årets utgång	**31 957 484**	**9 803 602**	**1 298 709**	**-18 997 111**	**-796 372**	**23 266 312**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 710 912
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-286 200
årets förlust	-796 372
	-19 793 484
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-19 793 484
	-19 793 484

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 614 087	4 113 852
Summa rörelseintäkter		**3 614 087**	**4 113 852**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 006 119	-3 084 450
Övriga externa kostnader	3	-174 152	-293 740
Arvoden och personalkostnader	4	-147 704	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-933 945	-933 945
Summa rörelsekostnader		**-4 261 920**	**-4 390 987**
Rörelseresultat		**-647 833**	**-277 135**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 539	-237 916
Summa finansiella poster		**-148 539**	**-231 201**
Resultat efter finansiella poster		**-796 372**	**-508 336**
Resultat före skatt		**-796 372**	**-508 336**
Årets resultat		**-796 372**	**-508 336**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 732 590	47 655 548
Installationer	6	76 909	87 896
Pågående nyanläggningar		1 849 814	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 659 313**	**47 743 444**
Summa anläggningstillgångar		**48 659 313**	**47 743 444**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 445	120
Övriga fordringar		208 324	168 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	48 351	43 497
Summa kortfristiga fordringar		**258 120**	**212 531**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 178 028	1 480 231
Summa kassa och bank		**2 178 028**	**1 480 231**
Summa omsättningstillgångar		**2 436 148**	**1 692 762**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 095 461**	**49 436 206**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 957 484	31 957 484
Upplåtelseavgifter		9 803 601	9 803 601
Fond för yttre underhåll		1 298 709	1 012 509
Summa bundet eget kapital		**43 059 794**	**42 773 594**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 997 112	-18 202 576
Årets resultat		-796 372	-508 336
Summa fritt eget kapital		**-19 793 484**	**-18 710 912**
Summa eget kapital		**23 266 310**	**24 062 682**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	26 500 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		**26 500 000**	**24 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		389 808	316 176
Skatteskulder		29 550	0
Övriga skulder		0	37 744
Förutbetalda avgifter och hyror		705 486	896 588
Upplupna kostnader	10	204 307	123 016
Summa kortfristiga skulder		**1 329 151**	**1 373 524**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 095 461**	**49 436 206**

Noter

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Portar	10 år
Expansionskärl	10 år
Snösmältningsanläggning	10 år
Balkonger	40 år
Fönster	40 år
Installationer	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	855 336	855 336
Hyresintäkter bostäder	80 335	79 737
Hyresintäkter lokaler	299 190	398 577
Hyresintäkter lokaler, moms	1 904 245	1 851 328
Deb. fastighetsskatt	16 997	20 737
Deb. fastighetsskatt, moms	240 251	193 285
Hyresintäkt bredband	85 800	89 000
Hyresintäkt bredband, moms	1 800	2 400
El	120 254	159 831
El, moms	8 303	0
Påminnelseavgift	480	300
Administrativ avgift	180	0
Öres- och kronutjämning	4	0
Återbetaln. all Framtid	0	4 500
Övriga rörelseintäkter	912	458 820
	3 614 087	**4 113 851**

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel grundavtal	89 018	90 129
Fastighetsskötsel extradeb	24 597	12 556
Snöröjning/sandning	27 255	21 012
Städning grundavtal	72 202	69 709
Städning extradebiteringar	116 524	128 210
Rengöring/sanering	6 248	0
OVK	7 876	186 840
Brandskydd	0	11 764
Serviceavtal	21 515	7 077
Hiss serviceavtal	3 623	15 293
Hyresrätt	9 973	0
Bostadsrätt	17 947	0
Hyreslokal	39 820	551 273
Tvättstuga	19 107	25 164
Trapphus	15 564	1 033
Källarutrymme	20 443	15 049
Soprum	19 872	2 670
Dörrar och lås	12 423	1 688
VA	78 985	7 263
Värme	203 247	84 724
Ventilation	349 270	25 617
El	42 905	11 073
Kabel-tv/bredband/porttele	3 849	0
Hissar	137 192	9 365
Portar	4 710	31 578
Tak	11 666	228 421
Fasader	2 910	16 271
Fönster	18 023	0
Balkonger	0	-44 500
Gård	211 936	227 540
Försäkringsskada	2 511	0
Övriga rep./underhåll	0	23 002
Elavgifter	177 119	164 124
Uppvärmning	553 944	531 846
Vatten	85 026	78 764
Sophämtning	52 958	49 910
Grovsopor	100 255	108 234
Fastighetsförsäkring	37 285	35 616
Kabel-tv	57 042	57 962
Bredband	40 896	40 669
Fastighetsskatt	266 000	214 000
Kommunal fastighetsavgift	44 380	43 505
	3 006 116	**3 084 451**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsinventarier	0	3 238
Förbrukningsmaterial	47 483	28 727
Telefon	5 429	4 081
Hemsida	1 569	1 569
Administration, kontorsmaterie	631	2 086
Styrelseomkostnader	2 149	3 596
Revisionsarvode extern revisor	27 284	14 083
Möteskostnader	6 699	18 662
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 092	37 818
Extradeb. ekonomiskförvaltn	6 442	16 483
Konsultarvoden	0	40 842
Bankkostnader	4 222	3 494
Juridisk konsultation	15 843	37 554
Medlemmar	7 041	0
Lokalfrågor	0	66 198
Trivselkostnader	8 269	15 310
	174 153	**293 741**

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	120 000	60 000
Sociala avgifter	27 704	18 852
	147 704	**78 852**

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 376 689	44 376 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 376 689**	**44 376 689**
Ingående avskrivningar	-14 064 041	-13 141 083
Årets avskrivningar	-922 958	-922 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-14 986 999**	**-14 064 041**
Utgående redovisat värde	**29 389 690**	**30 312 648**
Taxeringsvärden byggnader	37 400 000	31 600 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	44 400 000
	95 400 000	**76 000 000**
Bokfört värde byggnader	29 389 690	30 312 648
Bokfört värde mark	17 342 900	17 342 900
	46 732 590	**47 655 548**

Not 6 Installation av fiber

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 870	109 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**109 870**	**109 870**
Ingående avskrivningar	-21 974	-10 987
Årets avskrivningar	-10 987	-10 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-32 961**	**-21 974**
Utgående redovisat värde	**76 909**	**87 896**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	15 655	15 368
Förutbetald kabel-tv	14 321	14 261
Förutbetald bredband	6 816	6 816
Förutbetald kostnad infometric Mättjänstavtal	1 447	1 447
Förutbetald kostnad serviceavtal	1 332	0
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	3 441	0
Förutbetald kostnad MZ Plåt Ab	5 339	5 193
Förutbetald kostnad telefon	0	412
	48 351	**43 497**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank hypotek	0,47	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,50	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	0,52	3 mån	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek	1,30	3 mån	2 500 000	0
			26 500 000	**24 000 000**

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
	27 500 000	**27 500 000**



Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	13 000
Upplupen kostnad el	23 290	16 125
Upplupen kostnad värme	84 584	73 556
Upplupen kostnad fläktar	8 328	0
Upplupen kostnad lokalprojekt	56 625	0
Upplupen räntekostnad	11 479	15 047
Upplupna trivselkostnader	0	5 287
	204 306	**123 015**

Stockholm den 20 / 3 2017

PG Magnusson
Ordförande

Gunilla Robért
Kassör

Jakob Andersson
Sekreterare

Anders Pettersson
Suppleant

Karl Wessblad
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2017

Berit Holmgren
Godkänd revisor