

Årsredovisning 2019

BRF VINGRÅEN 32
769603-4011

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-09-21.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 2 635 kvm och 2 lokaler om 790 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Robért	Ordinarie
Karl Wessblad	Supleant
Jakob Andersson	Ordinarie
Per-Gunnar Magnusson	Ordförande

Valberedning

Carl Nilsson och Anna Bjurenstam.

Revisorer

Elias Haraldsson Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Vi har använt de väl beprövade leverantörer som vi har använt tidigare och inga nya avtal med leverantörer har tecknats under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har gjort följande underhåll:

Ny sophantering

Relining av stam som servar lokal

Snösmältningssystem på tak

Mindre underhåll av Undercentral

Byte av liggande spillvattenstam Kammakargatan gårdshus

Underhåll av plåt lanternin

Justering av källarförråd Drottninggatan

Avveckling av vindsförråd inkl sanering

Vi fick avslag på vår bygglovsansökan för vindarna. Ingen eventuell ny plan är fastställd under året.

Vi fick bygglov beviljat för huven för den uppgraderade ventilationen i den stora lokalen

Vi investerade i ytterligare ljudisolering för den stora lokalen

Ekonomi

Vi hanterat den oklara momsskulden sedan ombyggnationen med Skatteverket. Besked inte klart under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 40 st medlemslägenheter. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st.

Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Fruttosa AB	732 kvm	2022-12-31
Selander	58 kvm	2020-09-30

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 349	3 283	3 271	3 614
Resultat efter fin. poster	-1 468	-1 316	-3 750	-796
Soliditet, %	56	60	40	46
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	358	360	370	370
Lån per kvm totalyta, kr	5 902	5 679	7 572	5 902
Lån per kvm bostadsrättsyta	10 311	9 922	14 693	11 447

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Från 2018 beräknas föreningens nyckeltal på en ny totalyta, detta gör att dessa skiljer sig mot tidigare. Den nya faktiska uppmätta totalytan är 4 490 kvm

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	34 978	-	-	34 978
Upplåtelseavgifter	25 429	-	-	25 429
Fond, yttre underhåll	572	-	-	572
Balanserat resultat	-22 817	-1 316	-	-24 133
Årets resultat	-1 316	1 316	-1 468	-1 468
Eget kapital	36 847	0	-1 468	35 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 133
Årets resultat	-1 468
Totalt	-25 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	370
Att från yttre fond i anspråk ta	-498
Balanseras i ny räkning	<u>-25 473</u>
	-25 600

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 349	3 279
Rörelseintäkter		0	5
Summa rörelseintäkter		3 350	3 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 910	-2 658
Övriga externa kostnader	8	-167	-271
Personalkostnader	9	-155	-194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 338	-1 280
Summa rörelsekostnader		-4 570	-4 402
Rörelseresultat		-1 221	-1 119
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-247	-197
Summa finansiella poster		-247	-197
Resultat efter finansiella poster		-1 468	-1 316
Årets resultat		-1 468	-1 316



Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	62 268	60 698
Maskiner och inventarier	12	194	224
Pågående projekt		53	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>62 514</u>	<u>60 921</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>62 514</u>	<u>60 921</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73	2
Övriga fordringar	13	1 087	1 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98	53
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 258</u>	<u>1 372</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		914	570
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>914</u>	<u>570</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>2 173</u>	<u>1 943</u>
Summa tillgångar		<u>64 687</u>	<u>62 864</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 408	60 408
Fond för yttre underhåll		572	572
Summa bundet eget kapital		60 980	60 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 133	-22 817
Årets resultat		-1 468	-1 316
Summa fritt eget kapital		-25 600	-24 133
Summa eget kapital		35 380	36 847
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 500	25 500
Summa långfristiga skulder		26 500	25 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		326	311
Skatteskulder		0	5
Övriga kortfristiga skulder		1 732	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	749	196
Summa kortfristiga skulder		2 807	517
Summa eget kapital och skulder		64 687	62 864



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vingråen 32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokas fond för yttre underhåll efter stämmans beslut.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	83	81
Hysesintäkter, lokaler	2 088	2 046
Årsavgifter, bostäder	933	925
Övriga intäkter	245	230
Summa	3 350	3 283

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	22	77
Fastighetsskötsel	245	243
Snöskottning	23	21
Städning	185	199
Trädgårdsarbete	72	0
Övrigt	38	0
Summa	585	540

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	4	149
El	66	44
Fasader	5	0
Fönster	7	0
Gård och mark	26	126
Hissar	5	16
Hyseslokaler	23	7
Kabel-tv och bredband	0	2
Källarutrymmen	1	36
Reparationer	36	30
Soprum	0	1
Tak	57	0
Trapphus	11	0
Tvättstuga	6	5
VA	10	56
Ventilation	56	217
Vind	5	0
Värme	175	21
Övriga gemensamma utrymmen	0	25
Summa	492	735

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Planerade underhåll	102	0
Ny sophantering	228	0
VVS stam Selander	72	0
Stamspolning stora	78	0
Läcka 4416	7	0
Övrigt	11	0
Summa	498	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	267	313
Sophämtning	89	98
Uppvärmning	447	460
Vatten	74	47
Summa	878	919

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	40	40
Fastighetsförsäkringar	51	47
Fastighetsskatt	300	313
Kabel-TV	66	64
Summa	458	464

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	9	1
Juridiska kostnader	13	0
Kameral förvaltning	42	39
Konsultkostnader	28	8
Revisionsarvoden	31	40
Övriga förvaltningskostnader	44	182
Summa	167	271

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	35	44
Styrelsearvoden	120	150
Summa	155	194

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244	197
Övriga räntekostnader	2	0
Summa	247	197

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	77 864	61 865
Omklassificering	2 878	15 999
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>80 741</u>	<u>77 864</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 166	-15 917
Årets avskrivning	-1 308	-1 249
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18 474</u>	<u>-17 166</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>62 268</u></u>	<u><u>60 698</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 343</i>	<i>17 343</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 600	37 400
Taxeringsvärde mark	82 800	58 000
Summa	123 400	95 400

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	523	334
Inköp	0	188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>523</u>	<u>523</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-299	-268
Avskrivningar	-30	-31
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-329</u>	<u>-299</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>194</u></u>	<u><u>224</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	87	1 313
Skattekonto	1 000	4
Summa	1 087	1 317

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	17	16
Städning	24	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9
Summa	98	53

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-01-28	0,91 %	8 000	8 000
Swedbank	2020-02-28	1,02 %	8 000	8 000
Swedbank	2020-03-28	1,05 %	8 000	8 000
Swedbank	2020-03-28	1,19 %	1 500	1 500
Swedbank	2020-08-28	0,97 %	1 000	0
Summa			26 500	25 500

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	22	37
Förutbetalda avgifter/hyror	618	82
Uppvärmning	71	60
Utgiftsräntor	22	14
Vatten	12	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	749	196

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	34 000	34 000
Summa	34 000	34 000

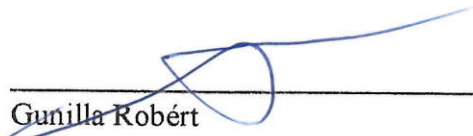
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Det pågående momsärendet från ombyggnationen av och runt lokalen på Kammakargatan blev klar förts 2020. Från momsavdrag på allt fick vi först ett beslut på inget momsavdrag alls. Efter begäran om omprövning fick vi beslut på att göra momsavdrag på ombyggnationer som inte var för de nya bostäderna, utan allt som var kopplat till lokal och gemensamma ytor (momsavdrag på 21,27%). Anskaffningskostnaden för byggnaden är nu justerat – det vill säga har ökat - enligt det slutliga beslutet. Coronabrottet har medfört att vår stora lokal fick en dramatisk situation gällande intäktsbortfall. Vi har erbjudit 50% rabatt på hyran och vi kommer att ansöka om det vi kan (50% av vårt bortfall) av staten efter Q2:s utgång. Den hjälp vi behöver ge finansierar vi genom en engångshöjning av avgiften - 1 1/2 extra avgift som slås ut på 6 månader (maj - okt)

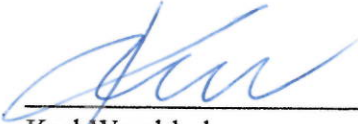
Underskrifter

STOCKHOLM, 2020-05-20

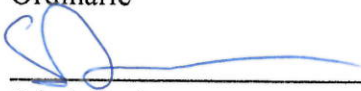
Ort och datum



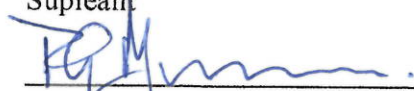
Gunilla Robért
Ordinarie



Karl Wessblad
Supleant



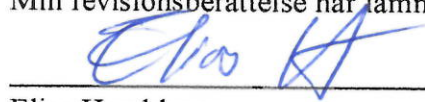
Jakob Andersson
Ordinarie



Per-Gunnar Magnusson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-05-26



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

