

Årsredovisning 2019

BRF Vingrån 6



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Vingrån 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens medlemmar finns i den bifogade förteckningen. Under 2019 har två överlåtelser av bostadsrätter skett.

Sedan 2017 sköts både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen av Storholmen förvaltning.

Föreningen bildades under 2002 och är sedan 2016 en äkta bostadsrättsförening. Ekonomin har följt den ekonomiska planen.

Fastigheten inkluderar:

- * 16 lägenheter upplåtna med bostadsrätt
- * En lagerlokal om cirka 20 kvadratmeter.
- * 20 garageplatser.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- * Föreningen spolade rent avloppsrör i hela fastigheten.
- * Partiella stambyten är utförda vid ombyggnad av lägenheter

Medlemsinformation

På årsstämman valdes följande styrelse:

Christel Franzén	Styrelseledamot (1 år)
Alina Wasso	Styrelseledamot (1 år)
Daniel Andér	Styrelseledamot (2 år)
Magnus Attoff	Styrelseledamot (2 år)
Sara Nori	Styrelsesuppleant (1 år)



Kiki Jerneheim

Styrelsesuppleant (2 år)

Under året avflyttade Christel Franzén och Kiki Jerneheim tog över rollen som styrelseledamot.

Styrelsen har under 2019 haft nio protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 14 maj 2019. På årsstämman beslutades ett prisbasbelopp exklusive arbetsgivaravgifter utgår i arvode till styrelsen.

Till valberedningen valdes Lena Järte och Mats Rabe.



Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	1 995 538	23 064 200
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 172 359	884 019
Finansiella intäkter	15 098	2 970
Minskning av kortfristiga fordringar	256 220	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 529
	1 443 677	892 518
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 628 011	1 816 238
Finansiella kostnader	64 449	71 437
Utdelning	0	20 005 591
Ökning av kortfristiga fordringar	0	67 914
Minskning av kortfristiga skulder	107 207	0
	1799 667	21 961 180
Likvida medel vid årets slut	1 639 548	1 995 538
Årets förändring av likvida medel	-355 990	-21 068 662

DA
AW
1/9

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 172	842	834	2 360	2 402
Resultat efter finansiella poster	-681	1 172	-1 617	21 077	-1 352
Soliditet (%)	60,0	61,0	80,0	95,0	52,0
Balansomslutning	20 792	21 593	42 770	42 186	36 128
Kassalikviditet (%) *	17	18	0	0	0
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	500	1 100	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	6 832	6 832	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	159	144	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	229	266	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	132	117	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	55	61	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 171 kvm totalyta.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 589 950	4 803 053	549 015	-11 588 108	-1 172 134	13 181 776
Avsättning yttre underhållsfond			91 200	-91 200		0
års resultat				-1 172 134	1 172 134	0
Årets resultat					-681 154	-681 154
Belopp vid årets utgång	20 589 950	4 803 053	640 215	-12 851 442	-681 154	12 500 622

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-12 851 442
Årets resultat	-681 154
	-13 532 596

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	126 825
I ny räkning överföres	-13 659 421
	-13 532 596

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 172 259	842 331
Rörelsekostnader		100	41 688
Summa rörelseintäkter		1 172 359	884 019
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-1 568 215	-1 817 578
Personalkostnader	6	-59 796	0
Avskrivningar	7	-176 151	-176 151
Summa rörelsekostnader		-1 804 162	-1 993 729
Rörelseresultat		-631 803	-1 109 710
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 960	2 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 138	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 449	-65 394
Summa finansiella poster		-49 351	-62 424
Resultat efter finansiella poster		-681 154	-1 172 134
Resultat före skatt		-681 154	-1 172 134
Årets resultat		-681 154	-1 172 134

DA
AH
K

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 034 899	19 202 649
Inventarier, verktyg och installationer	9	10 501	18 902
Summa materiella anläggningstillgångar		19 045 400	19 221 551
Summa anläggningstillgångar		19 045 400	19 221 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 694	0
Övriga fordringar		8 121	270 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	96 682	104 772
Summa kortfristiga fordringar		119 497	375 717
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 639 548	1 995 538
Summa kassa och bank		1 639 548	1 995 538
Summa omsättningstillgångar		1 759 045	2 371 255
SUMMA TILLGÅNGAR		20 804 445	21 592 806



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 589 950	20 589 950
Upplåtelseavgifter		4 803 053	4 803 053
Fond för yttre underhåll		640 215	549 015
Summa bundet eget kapital		26 033 218	25 942 018
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 851 442	-11 588 108
Årets resultat		-681 154	-1 172 134
Summa fritt eget kapital		-13 532 596	-12 760 242
Summa eget kapital		12 500 622	13 181 776
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 852	229 575
Skatteskulder		12 531	0
Övriga skulder		4 541	10 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	197 899	170 925
Summa kortfristiga skulder		303 823	411 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 804 445	21 592 806



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:	År
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter bostäder	585 648	585 648
Hyror, lokal och garage	319 016	324 000
Övrigt	-40 862	-67 318
Vidarefakturerering Interhostel	308 457	0
	1 172 259	842 330

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel enligt avtal	26 710	34 492
Städning enligt avtal	33 600	19 172
Städning beställningar	0	13 690
Sophantering	65 499	26 687
Grovsopor och tidningar	0	10 841
Entrémattor	3 805	3 509
El och uppvärmning	453 832	479 793
Vatten och avlopp	155 019	137 310
Ventilation, inklusive skötsel enligt avtal	33 659	44 474
Hiss och kabel-TV	6 251	7 373
Förvaltningsarvode	42 020	52 858
Övrigt	7 871	5 904
	828 266	836 103

Not 4 Reparation och underhåll

	2019	2018
Fastighetsskötsel utöver avtal	215 550	253 423
Reparation och underhåll	348 447	564 951
Hisskostnader	9 067	4 375
Tomt och plantering	42 034	26 774
Förbrukningsmaterial	3 695	8 431
	618 793	857 954

Not 5 Administration

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	32 421	32 200
Bevakning	14 649	8 165
Revisionsarvode	25 000	22 250
Bankkostnader	1 869	1 918
Konsultarvode	0	24 538
Fastighetsskatt- och avgift	32 782	21 392
Övrigt	14 435	13 056
	121 156	123 519

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvoden	45 500	0
Sociala avgifter	14 296	0
	59 796	0

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	167 750	167 750
Inventarier	8 401	8 401
	176 151	176 151

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	16 775 130	16 775 130
Ingående anskaffningsvärde mark	5 504 875	5 504 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 280 005	22 280 005
Ingående avskrivningar	-3 077 356	-2 909 606
Årets avskrivningar	-167 750	-167 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 245 106	-3 077 356
Utgående redovisat värde	19 034 899	19 202 649
Taxeringsvärden byggnader	14 275 000	11 200 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	19 200 000
	42 275 000	30 400 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 752	162 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 752	162 752
Ingående avskrivningar	-143 850	-135 449
Årets avskrivningar	-8 401	-8 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 251	-143 850
Utgående redovisat värde	10 501	18 902

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda driftkostnader	63 605	72 351
Förutbetald försäkring	33 077	32 421
	96 682	104 772

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,905	2020-04-14	8 000 000	8 000 000
			8 000 000	8 000 000

Om fem år förväntas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 mkr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	14 500 000	14 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsaviserade hyresintäkter	81 669	54 848
Upplupna driftskostnader	75 342	69 406
Upplupna räntekostnader	15 888	19 086
Upplupen revisionskostnad	25 000	33 627
	197 899	176 967


AW

Stockholm 2020- 05-25



Magnus Attoff



Daniel Andér

Alina Wasso



Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-26



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vingråen 6

Org.nr 769609-1359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vingråen 6 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vingrån 6 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

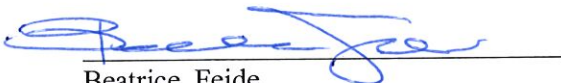
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26 maj 2020



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor