

Bostadsrättsföreningen Vingrån 36

Org.nr: 769608-3117

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingrån 36, organisationsnummer 769608-3117, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2002

Ekonomisk plan registrerades år 2002

Föreningens stadgar registrerades år 2002

Föreningen förvärvade fastigheten år 2002

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2002

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 14 bostadsrätter.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret



Styrelse

Ordförande	Ewa Gustafsson
Ledamot	Anna Tellgren
Ledamot	Esbjörn Runesson
Ledamot	Joakim Nordholm
Ledamot	Mats Walter

Revisor

Extern	Ola Fälth
--------	-----------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Alexanderson sammankallande, och Ulf Holmberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Stadshus

Fastighetsbeteckning: Vingrån 36

Föreningens adresser:

Kammakargatan 50

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1882

Ombyggnadsår: 1936

Värdeår: 2002

Totalyta (m²):	784
----------------------------------	------------

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	279
2 rok	4	176
3 rok	5	329
Summa	15	784



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Jour - och underhållsavtal	Svanströms el och vvs AB
Serviceavtal hissen	Kone
Brandskydds- och fuktkontroll	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, Allabrf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde under 2019 ett stort renoveringsprojekt:

renovering av fyra befintliga balkonger och nybyggnad av fyra balkonger;

renovering av tak och fasader mot gata och gård;

byte av radiatorer, fönster och portar.

Under 2020 målades trapphuset om och värmesystemet injusterades av Stockholm Exergi, LED-belysning installerades i trapphuset och källaren.

Stora rökgasfläkten på taket beställdes för leverans 2022.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-06-22

Underhållsplanens tidshorisont: 60 år

Föreningen har en finansieringsplan, senast uppdaterad: 2020-06-22

Finansieringsplanens tidshorisont: 10

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Totalrenoverades huset: kök, badrum, stambyte och nya elledningar.	2002	
Byggdes vinden om till en lägenhet.	2003	
Installerades ny fjärrvärmeanläggning, värmeslingor på tak och stuprännor.	2006	
Installerades säkerhetsdörrar(Daloc).	2010	
Installation av bredband med kopparkabel.	2013	Bredbandsbolaget (nuvarande Telenor)
Renoverade gården med grusade markytor.	2014	
Nya murar mot rabatter.	2014	
Ommålning av muren mot grannfastigheten.	2014	
Nybyggnad av cykeltak.	2014	
Sanerade källaren efter råttangrepp.	2015	
Avtal med Driftia för fastighetsskötsel tecknades.	2015	
Hemsida för föreningen sattes upp.	2015	
Vattenventilbyte i källare, lagning av spricka i taket i källaren, reparation av delar av taket samt en balkong.	2016	
Betongundersökning balkonger.	2016	
Borttagning av fyra träd på gården.	2016	
Tecknade avtal med Sveriges bostadsrättscentrum.	2016	
Åtgärder i ventilationssystemet.	2017	Godkänd OVK t.o.m 2023, radonundersökning visade på godkända värden i byggnaden.
Avtal med Anticimex om brandskydd och fuktkontroller.	2017	
Låsbyte till portar och källardörr.	2017	
Installation extra elmätare och reparation av elskåpet.	2017	
Borttagning av klotter på fasaden.	2017	



Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av två lägenheter.	2017	
Förening fick bygglov för renovering- och balkongprojektet.	2017	
Akustikstyrning och LED-lampor i trapphuset.	2018	
Brandskyddsåtgärder.	2018	
Stamspolning.	2018	
Genomgång av eldstäder och byte av rökgasfläkt på taket.	2018	
Byte av kodlås p.g.a. skadegörelse.	2018	
Reparation av torkskåp och tvättmaskin.	2018	
Avtal med Skanska som totalentreprenör.	2018	
Bygg- och renoveringsprojekt av Skanska genomfördes.	2019	
Föreningens uppdaterade stadgar röstades igenom.	2019	
Installation av en ny tvättmaskin.	2019	
Källarens belysning fick akustikstyrning.	2019	
Cykelställen utökades på gården.	2019	
Porten och fasaden klottersanerades.	2019	
Jour för el och VVS tecknades med Svanströms el & VVS AB.	2019	
Trapphuset målades om.	2020	
LED-belysning installerades i källaren.	2020	
Injustering av värmesystemet.	2020	
Plattor på terrassen.	2020	
Husnummer mot gatan.	2020	

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	19
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Under året har 0 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	19



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	644	630	598	591
Årsavgifter, tkr	642	625	602	590
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-249	-1 010	-212
Soliditet ¹ , %	12	11	13	63
<i>Föreningen, kr</i>				
Snittränta, %	0,62	0,53	1,01	1,40
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	819	797	768	753
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	35	-318	-1 288	-270
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 256	12 256	11 913	4 275

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 079 000		889 557		-9 029 525	-249 439	689 593
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			102 600		-102 600		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-200 329		200 329		0
Balanseras i ny räkning					-249 439	249 439	0
Årets resultat						27 203	27 203
Belopp vid årets utgång	9 079 000	0	791 828	0	-9 181 235	27 203	716 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 181 235
Årets resultat	27 203
Totalt	-9 154 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	102 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-38 301
Balanseras i ny räkning	-9 218 331
Totalt	-9 154 032



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	643 817	629 880
Övriga rörelseintäkter	3	389	2 335
Summa Rörelseintäkter		644 206	632 215
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-402 695	-593 822
Administration och förvaltning	5	-67 213	-102 864
Avskrivningar	6	-92 810	-92 810
Summa Rörelsekostnader		-562 718	-789 496
RÖRELSERESULTAT		81 488	-157 281
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-215	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-54 070	-92 203
Summa Finansiella poster		-54 285	-92 158
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 203	-249 439
RESULTAT FÖRE SKATT		27 203	-249 439
ÅRETS RESULTAT		27 203	-249 439



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 763 435	10 847 295
Inventarier, verktyg och installationer		17 898	26 848
Summa materiella anläggningstillgångar		10 781 333	10 874 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 781 333	10 874 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		167	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 410	14 606
Summa kortfristiga fordringar		11 577	14 806
Kassa och bank			
Kassa och bank		222 068	227 779
Summa kassa och bank		222 068	227 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		233 645	242 585
SUMMA TILLGÅNGAR		11 014 978	11 116 728



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 079 000	9 079 000
Reservfond		555 630	555 630
Fond för yttre underhåll		791 828	889 557
Summa bundet eget kapital		10 426 458	10 524 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 181 235	-9 029 525
Årets resultat		27 203	-249 439
Summa fritt eget kapital		-9 154 032	-9 278 964
SUMMA EGET KAPITAL		1 272 426	1 245 223
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	9 608 330	9 608 330
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 608 330	9 608 330
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		30 718	164 224
Skatteskulder		43 323	42 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		60 181	56 861
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		134 222	263 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 014 978	11 116 728



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	98 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	629 617	612 186
Övriga årsavgifter	12 779	12 666
	642 395	624 852
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	1 422	5 028
Totalt nettoomsättning	643 817	629 880

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	389	2 335
Totalt övriga rörelseintäkter	389	2 335



Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	22 115	19 802
Uppvärmning	150 848	132 089
Vatten och avlopp	16 886	22 485
Sophämtning	22 710	16 312
	212 559	190 688
Funktionell anläggningservice		
Sotning	4 860	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	15 925	0
Hissbesiktning	10 462	3 398
Brandskydd	3 454	6 907
Radonmätning	0	1 200
	34 701	11 506
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	3 470	0
Fastighetsstäd	19 433	19 004
Trädgårdsskötsel	5 520	4 106
Övriga köpta tjänster	7 875	1 630
	36 298	24 740
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	29 700	37 125
Övriga driftkostnader		
Försäkring	22 562	22 014
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 888	21 435
	44 450	43 449
Reparationer		
Reparationer	6 687	0
Byggnad	0	53 426
Installationer	0	6 767
	6 687	60 193
Underhåll		
Underhåll	38 301	25 793
Byggnad	0	131 220
Installationer	0	69 109
	38 301	226 122
Totalt operativ drift och underhåll	402 695	593 822



Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	6 925	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	29 650	26 235
Extra ekonomisk förvaltning	5 922	20 543
	35 572	46 778
Revision		
Revisionsarvode	8 875	8 500
Kommunikation		
Telefon	0	373
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	30 000
Bankkostnader	6 105	9 952
Övriga kostnader	9 736	7 261
	15 841	47 213
Totalt administration och förvaltning	67 213	102 864
Not 6. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	92 810	92 810
Totalt avskrivningar	92 810	92 810
Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	53 856	88 927
Räntekostnader skattekonto	0	2 733
Övriga finansiella kostnader	214	543
	54 070	92 203
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	54 070	92 203
Not 8. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	12 540 075	12 540 075
Utgående anskaffningsvärden	12 540 075	12 540 075
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 788 290	- 1 708 250
Utgående avskrivningar	-1 788 290	-1 708 250
Utgående redovisat värde	10 751 785	10 831 825



Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea	2023-08-16	0,65 %	4 608 330	4 608 330
Nordea		0,46 %	0	4 500 000
Nordea		0,60 %	0	500 000
Nordea	2023-05-17	0,60 %	5 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			9 608 330	9 608 330

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 608 500	9 608 500
Summa:	9 608 500	9 608 500



Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Ewa Gustafsson
Ordförande

Anna Tellgren
Ledamot

Esbjörn Runesson
Ledamot

Joakim Nordholm
Ledamot

Mats Walter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Ola Fälth
Extern