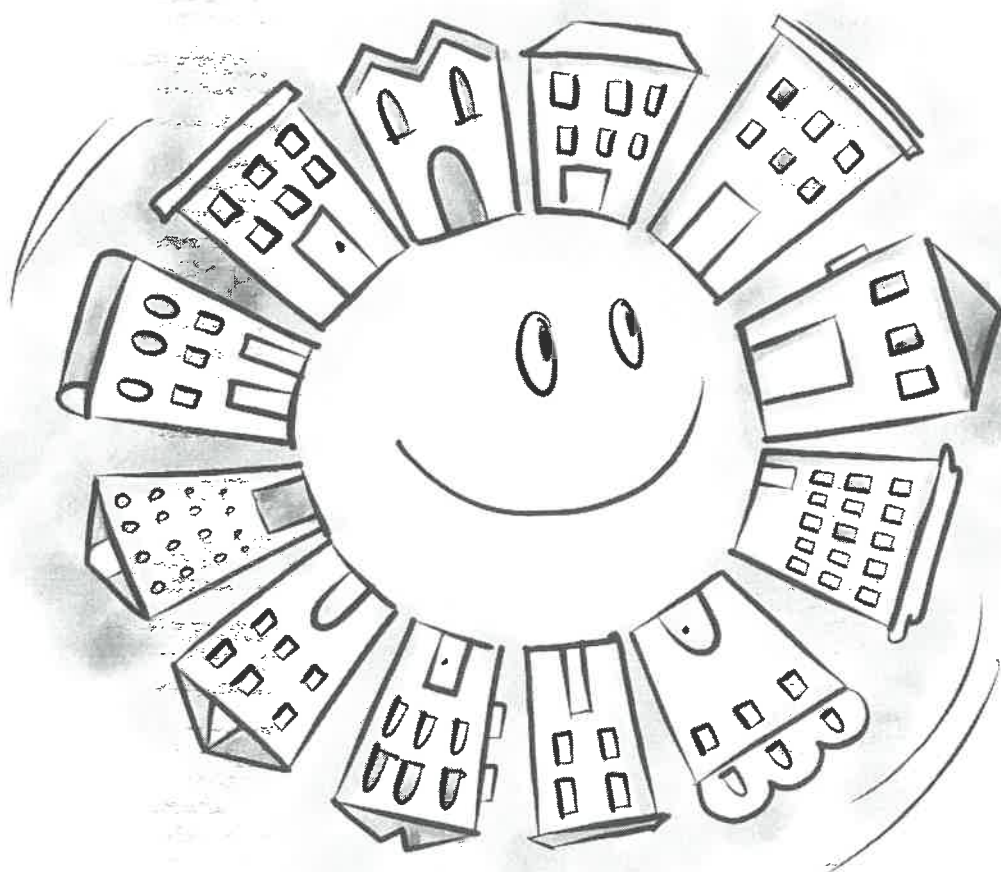


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF VINGRÅEN 6



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	3
Ekonomi	4
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Vingrån 6, 769609-1359, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Under 2017 har inga överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningen har under 2017 bytt förvaltare, vilket innebär att den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Störholmen sedan mitten av 2017.

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 och efter verksamhetsåret

- * Renovering av hissen skedde under 2017.
- * Installation av fibernät i fastigheten skedde under 2017.
- * Föreningen genomförde en OVK besiktning av fastigheten under 2017.
- * Partiella stambyten bekostas av föreningen och äger rum i samband med badrumsrenovering.

Medlemsinformation

På årsstämman valdes följande styrelse:

Charlotte Rigby Fors	Styrelseledamot (1 år)
Christel Franzén	Styrelseledamot (2 år)
Jane Lundström	Styrelseledamot (2 år)
Torbjörn Moxstad	Styrelseledamot (2 år)
Sara Nori	Styrelseledamot (1 år)
Tracy Hillman Attoff	Styrelsesuppleant (1 år)

Styrelsen har under 2017 haft åtta protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 25 april 2017. På årsstämman beslutades att inget arvode utgår till styrelsen.

Till valberedningen valdes Lena Järte och Mats Rabe.

Till föreningens huvudrevisor valdes Johan Bucht, Bucht Revisionsbyrå. Till föreningens revisorssuppleant valdes Bucht revisionsbyrå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Där finns också en styrelseansvarsförsäkring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	834	2 360	2 402	2 424	2 396
Resultat efter finans. poster	-1 617	21 077	-1 352	-833	-1 193
Soliditet (%)	80,0	95,0	52,0	51,0	52,0
Balansomslutning	42 770	42 186	36 128	35 112	36 109

Förändringar eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	20 589 950	4 803 053	320 400	-6 814 282	21 076 965	39 976 086
Överfört till fond för yttre underhåll			137 415	-137 415		0
Disposition av föregående års resultat:				21 076 965	-21 076 965	0
Utdelning				-4 000 000		-4 000 000
Årets resultat					-1 616 585	-1 616 585
Belopp vid årets utgång	20 589 950	4 803 053	457 815	10 125 268	-1 616 585	34 359 501

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	10 125 268
årets förlust	-1 616 585
	8 508 683
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	91 200
i ny räkning överföres	8 417 483
	8 508 683

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

Handwritten mark

Resultaträkning

Not 1

2017-01-01
-2017-12-312016-01-01
-2016-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

2

834 080

2 360 169

Övriga rörelseintäkter

44 937

7 424

Summa rörelseintäkter**879 017****2 367 593****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader

3, 4,5

-2 286 942

-2 909 846

Personalkostnader

6

668

-118 942

Avskrivningar

7

-176 151

-495 236

Summa rörelsekostnader**-2 462 425****-3 524 024****Rörelseresultat****-1 583 408****-1 156 431****Finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag

0

22 348 378

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

2 480

3 200

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 004

14 086

Räntekostnader och liknande resultatposter

-41 661

-132 268

Summa finansiella poster**-33 177****22 233 396****Resultat efter finansiella poster****-1 616 585****21 076 965****Resultat före skatt****-1 616 585****21 076 965****Årets resultat****-1 616 585****21 076 965**

r

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	8	19 370 399	19 538 149
Inventarier	9	27 303	35 704
Summa materiella anläggningstillgångar		19 397 702	19 573 853

Summa anläggningstillgångar**19 397 702** **19 573 853****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		59 536	8 875
Övriga fordringar		216 067	169 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 200	112 199
Summa kortfristiga fordringar		307 803	290 542

Kassa och bank

Kassa och bank		23 064 200	22 322 013
Summa kassa och bank		23 064 200	22 322 013

Summa omsättningstillgångar**23 372 003** **22 612 555****SUMMA TILLGÅNGAR****42 769 705** **42 186 408**

A

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		20 589 950	20 589 950
Upplåtelseavgifter		4 803 053	4 803 053
Fond för yttre underhåll		457 815	320 400
Summa bundet eget kapital		25 850 818	25 713 403

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		10 125 268	-6 814 282
Årets resultat		-1 616 585	21 076 965
Summa fritt eget kapital		8 508 683	14 262 683
Summa eget kapital		34 359 501	39 976 086

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 000 000	0
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		208 983	799 193
Övriga skulder		1 069	645 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	200 152	765 585
Summa kortfristiga skulder		410 204	2 210 322

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	42 769 705	42 186 408
--	-------------------	-------------------



Noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans. 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**

	2017	2016
Avgifter bostäder	438 269	0
Hyrer, lokal och garage	294 600	2 360 163
Övrigt	101 212	6
	834 080	2 360 169

NOT 3**Driftskostnader**

	2017	2016
Fastighetsskötsel enligt avtal	30 362	34 236
Städning enligt avtal	32 040	29 028
Soppantering	29 169	27 476
Grovsopor och tidningar	22 939	36 615
Entrémattor	4 873	13 714
El och uppvärmning	460 357	512 319
Vatten och avlopp	58 382	118 662
Ventilation, inkl skötsel enligt avtal	116 867	190 964
Internet	19 125	0
Hiss och kabel-TV	110 606	11 993
Förvalningsarvode	62 614	80 020
Övrigt	750	14 401
	948 084	1 069 428

NOT 4**Reparation och underhåll**

	2017	2016
Fastighetsskötsel utöver avtal	73 042	22 240
Städning utöver avtal	0	1 856
Reparation och underhåll	317 399	162 317
Hisskostnader	431 640	11 104
Tomt och plantering	17 774	14 210
Förbrukningsmaterial	149 890	3 302
	989 745	215 029

NOT 5 Administration

	2017	2016
Fastighetsförsäkring	32 200	40 811
Bevakning	17 238	14 746
Revisionsarvode	30 000	18 125
Bankkostnader	3 912	4 894
Konsultarvode	182 656	1 221 381
Fastighetsskatt	5 090	190 288
Övrigt	78 016	135 144
	349 113	1 625 389

NOT 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	0	89 000
Sociala kostnader	-668	29 942
	-668	118 942

NOT 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnader	167 750	488 935
Inventarier	8 401	6 301
	176 151	495 236

NOT 8**Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	16 775 130	24 688 930
-Avyttring del av byggnad	0	-7 913 800
-Mark	5 504 875	10 527 075
-Avyttring mark	0	-5 022 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 280 005	22 280 005
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 741 856	-3 538 744
-Årets avskrivningar	-167 750	-488 935
-Avyttring del byggnad	0	1 285 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 909 606	-2 741 856
Utgående redovisat värde	19 370 399	19 538 149
Taxeringsvärden byggnader	11 200 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	21 805 000
	30 400 000	45 805 000

NOT 9**Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	162 752	120 747
-Nyanskaffningar	0	42 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 752	162 752
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-127 048	-120 747
-Nyanskaffningar	-8 401	-6 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	135 449	127 048
Utgående redovisat värde	27 303	35 704

NOT 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda driftkostnader	0	68 531
Förutbetald försäkring	32 200	43 668
	32 200	112 199

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 39788769225	0,704	2018-04-12	8 000 000	0
			8 000 000	0

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

NOT 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	0
	14 500 000	0

NOT 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsaviserade avgifter	79 564	39 200
Upplupna driftkostnader	77 916	51 152
Upplupet styrelsearvode	0	116 438
Upplupen revisionskostnad	30 000	27 000
Övriga upplupna kostnader	12 672	531 795
	200 152	765 585

Stockholm 2018-04-17

Charlotte Rigby Fors

Christel Franzén

Jane Lundström

Torbjörn Moxstad

Sara Nori
Sara Nori

Min revisionsberättelse har lämnats

den 24/4 2018

Johan Bücht
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingråen 6, org.nr 769609-1359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingråen 6 för år 2017. 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Vingråen 6 för år 2017 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

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

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 revisionssed 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 revisionssed 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 [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-24

Johan Bucht
Auktoriserad revisor