



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Vingen



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vingen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Garagetföreningen Eken. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar garage.

##### Styrelsen

Ann Bodil Brisius	Ledamot
Mats Bertil Broman	Ledamot
Salustio Cuba Gamarra	Ledamot
Görel Beata Marianne Hammarskiöld	Ledamot
Heidi Paula Helena Ljungberg	Ledamot
Johanna Isabella Boija	Suppleant
Lisbeth Mariann Svengren Holm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Ralf Toresson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Ralf Toresson Revision AB  
Ralf Toresson Revision AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-19. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
INFANTERISTEN 6	1957	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

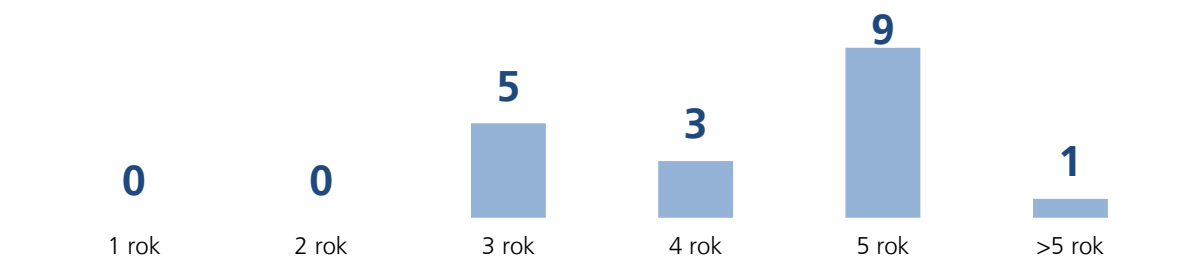
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 976 m<sup>2</sup>, varav 2 123 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 853 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	643 m <sup>2</sup>	2020-09-30 (5 år)

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Festlokal+Konferensrum
Övrigt	Kontorslokal som uthyres till Banérportsskolan AB.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2017-10-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Del av skadat stuprör byttes	2017	
Nytt ventilationsaggregat installerades	2017	
Byte av matta i entrén	2017	Ny matta med design av Mats Broman las in efter sommaren.
Byte av fönster på BV	2017	Fönster på BV i Banérportens lokaler byttes under hösten.
Fukt och mögel	2017	Fukt och mögel i styrelserum och förråd har åtgärdats
Skärmtak i plexiglas på baksidan	2017	Skärmtaket i plexiglas har bytts ut då det hade en spricka.
Fiberinstallation	2017	Fiber har installerats i fastigheten
Åtgärdat sprickor i fasaden	2017	Sprickor i fasaden har åtgärdats
Genomgång och reparation av fönster	2016	
OVK besiktning godkänd	2016	Efter byte av takfläkt och andra åtgärder har Vingen fått godkänd OVK.
Ny torktumlare	2016	Torktumlare med större kapacitet än tidigare installerades
Byte av takfläkt	2016	
Byte av båda tvättmaskinerna	2015	Nya Electrolux tvättmaskiner med större kapacitet än tidigare installerades.
OVK besiktning	2014	OVK besiktning genomfördes hösten 2014 och resulterade i olika typer av anmärkningar i respektive lägenhet. Dessa ska åtgärdas under 2015.
Relining av rör i puben	2014	Läckage i rör i puben (dagvatten). Rör relinade.
Relining	2013	En del avlopp hade fått sprickor och istället för stambyte beslutades om relining. Genomförd av Proline.
Besiktning av ventilationen i samtliga lägenheter	2013	Efter ombyggnader i flera lägenheter har ventilationen påverkats. Besiktning för att vidta åtgärder under 2014.
Rengöring och målning av cykelrummet	2012	Efter installation av handikapphiss gjordes ett nytt cykelrum på ÖK.
Takreparationer vid skorsten	2012	Skador upptäcktes vid renovering av fasad
Byte av stuprör	2011 - 2012	Byte av stuprör på fastigheten mot Karlavägen och gården (kopparrör). Installation av värmeslingor i dessa.
Takrenovering	2011	Reparation av skada från vintern 2009/2010, gemsimrännor tätade med beläggning av tätduk och installation av värmeslingor.
Fasadrenovering	2011	Partiell lagning av fasad. Skada uppstod vintern 2009/2010
Stamspolning av huvudstam och stickledningar	2011	Spolning av huvudstam som sker vart 10:e år och stickledningar vart 5:e år.
Renovering av entrédörr	2010	Slipning och oljebehandling
Installation av handikapphiss på fastighetens gårdssida	2010 - 2011	Hiss mellan ÖK, entresol och 1:a våningsplan
Partiellt stambyte	2009	Badrumsstammar i lägenhet nr 1101
Genomgång av fönster	2009	Större justering av fönster som installerades 2004



Målning	2008	Målning av yttertak, balkonger, invändigt och värmecentral
Lås	2007	Installation av nya el-lås på övre källarplans innerdörr (passagebrickor)
Fjärrvärmepanna	2007	Byte av fjärrvärmepanna
Ventilation i hyreslokal	2006	Total översyn och åtgärder
Avloppsstammar	2006	Högtrycksspolning av stickledningar
Radonmätning	2005 - 2006	
Omputsning	2004	Samtliga burspråk mot gården.
Ommålning	2004	Ommålning av hela trapphuset.
Belysning	2004	Installation av ny belysningsarmatur i trapphus.
Fönster	2004	Byte av samtliga bostadsfönster och plåtinklädnad av kontorsfönster.
Nyinstallation hiss	2001	
Omputsning av fasad	2000	Fasad m Oxenstiernsgatan
Renovering av balkonger	1992	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takterrass på plan 7	2018	Den tidigare piskbalkongen (21 kvm) på plan 7 ska rustas upp med nytt staket/glasvägg för att öppna upp för utsikt och möbleras för att alla boende ska kunna vistas på terrassen.
Besiktning av brandsläckare	2018	Brandsläckare i trapphuset ska besiktigas i början av året.
Besiktning av tak för eventuell underhållsåtgärd	2018	Takplåten skall besiktigas i början av året för att ta ställning till typ av åtgärd; målning eller byte av takplåt.
Stamspolning	2018	Stamspolning av stickledningar ska ske i början av 2018.
Fasaden	2019	Vid besiktning av balkonger undersöktes även fasaden som bedömdes hålla flera år framöver. 2019 är en preliminär uppskattning. Ny besiktning kommer att genomföras 2018 och fastställa om renovering ska ske samtidigt med balkongrenoveringen.
Balkonger	2019	En besiktning gjordes våren 2015. Renovering bedömdes ligga åtminstone 5 år framåt i tiden, dvs. tidigast 2020. En förnyad besiktning är planerad under hösten 2019 för att få en uppdatering av renoveringsbehovet. Samtidigt med detta görs också en besiktning av fasaden. Med utgångspunkt från det nya besiktningresultatet justeras eventuellt tidsplanen för åtgärd.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	COM-HEM
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf. Vingen
Lägenhetsförteckning	Brf. Vingen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Fastighetservice	Nytorget AB efter 1 jan 2015
Städning	Städrenen
Ventilation	BM Luftbehandling
Funktionskontroll av värmecentral	Fastighetsägarföreningen
Hiss- och porttelefonabonnemang	Telia
Skottning och snö/isbevakning av tak	VM Tak och Fasad AB
Värmeslingor i stuprören	Dimson AB
Serviceavtal för tvättstugans maskiner	AB Söderkyl

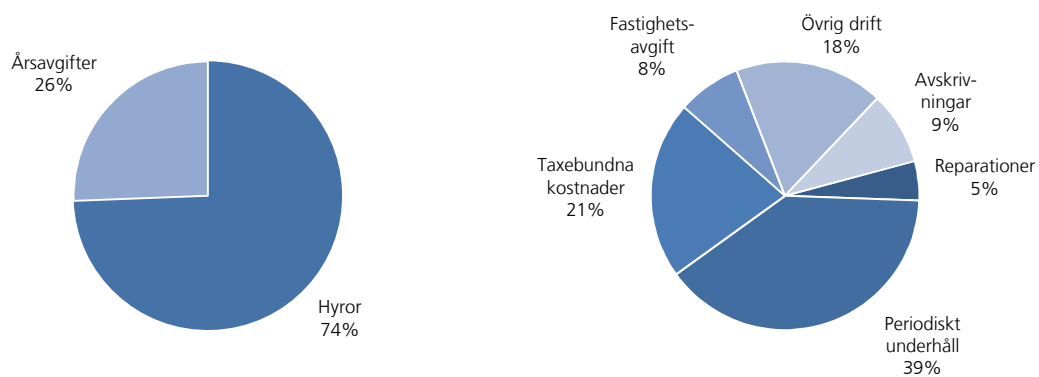
### Föreningens ekonomi

BRF Vingens ekonomi är fortsatt god. Vi har en stabil hyresgäst (Banérportens skola), som möjliggör fortsatt god ekonomi. Det finns därför inga planer på att ändra årsavgiften under de kommande åren. Vi kommer därför också att kunna finansiera årets investering utan att ansöka om lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 559 417</b>	<b>3 140 947</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 696 135	1 922 788
Finansiella intäkter	15 861	6 102
Ökning av kortfristiga skulder	44 417	44 815
	<b>1 756 412</b>	<b>1 973 705</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 953 224	1 549 348
Ökning av kortfristiga fordringar	31 136	5 887
	<b>1 984 359</b>	<b>1 555 235</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 331 470</b>	<b>3 559 417</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-227 947</b>	<b>418 470</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman genomfördes med sedvanlig middag för alla medlemmar på Ulla Winbladh den 11 april.

Den 11 juni arrangerade styrelsen en pubkväll för husets medlemmar

Även den 10 september anordnades en pubkväll med visning av husets olika utrymmen under guidning av Meg Barck. Katarina Gyllensten berättade om tillkomsten av huset 1959 och dåvarande Stockholms bostadssituation.

Den 19 november 2017 hölls en extrastämma i puben för att godkänna en ändring i stadgarna om att årsredovisningen ska skickas till revisorerna sex veckor före föreningsstämman istället för en månad; och att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisning och revisionsberättelse hållas tillgängliga istället för en vecka. Ändringen beslutades enhälligt av alla medlemmar och har godkänts av Bolagsverket 2017-12-12.

Den 3 december anordnades den traditionella glöggkvällen.

Styrelsen har ägnat mycket tid åt och genomfört flera underhållsarbeten under 2017, vilket framgår av listan med underhållsarbeten. Men en stor del av styrelsens arbete är också planeringen av underhåll de kommande åren. Styrelsen strävar efter att dessa ska fördelas över åren eftersom de är tekniskt motiverade, vilket gör att det också blir en jämn ekonomisk investering.

Styrelsen har också vid flera tillfällen informerat de boende om sophanteringen och sopsorteringen, både i brev och muntligt t ex vid pubkvällar. Styrelsen riktar också ett stort tack till de boende som har gjort stora insatser genom att städa upp efter andra som har slängt både glas och stora kartonger i sopnedkasterna som lett till att säckar gått sönder och stopp i nedkasterna.

Den ekonomiska garageföreningen Eken, i vilken brf Vingen är medlem och har en andel om 21%, har p.g.a. nya skatteregler under år 2017 ombildats till en föreningsförvaltd samfällighetsförening. Med detta har den gamla garageföreningen likviderats och den nya trätt i laga kraft under våren 2018. Eftersom likvidatorn ej färdigställt slutavräkningen för den gamla föreningen så kan beslut om utdelning göras först den 7 juni, då årsstämman för den nya föreningen avhålls. Detta innebär att utdelningen för 2017 från garaget inte finns med i brf Vingen årsredovisning för 2017.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelse under året: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st  
Tillkommande medlemmar: 0 st  
Avgående medlemmar: 0 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	205	318	276	268
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 782	1 763	1 762	1 764
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	14	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	114	112	95
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	13	12
Soliditet (%)	101	95	96	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	192	635	512
Nettoomsättning (tkr)	1 696	1 923	1 833	1 818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 123 m<sup>2</sup> bostäder och 853 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	276 000	0	0	276 000
Inträdesavgifter	5 600	0	0	5 600
Fond för yttre underhåll	1 744 235	218 400	200 000	1 325 835
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 025 835</b>	<b>218 400</b>	<b>200 000</b>	<b>1 607 435</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 429 077	-218 400	-8 314	4 655 791
Årets resultat	-429 085	-429 085	-191 686	191 686
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>3 999 992</b>	<b>-647 485</b>	<b>-200 000</b>	<b>4 847 477</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 025 827</b>	<b>-429 085</b>	<b>0</b>	<b>6 454 912</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-429 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 647 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>3 999 992</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

846 462
<b>4 846 454</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 696 135	1 922 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 696 135</b>	<b>1 922 788</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 784 618	-1 384 277
Övriga externa kostnader	Not 4	-143 454	-142 721
Personalkostnader	Not 5	-25 152	-22 351
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-187 856	-187 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 141 080</b>	<b>-1 737 205</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-444 946</b>	<b>185 583</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 861	6 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>15 861</b>	<b>6 102</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-429 085</b>	<b>191 686</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-429 085</b>	<b>191 686</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 2 954 169	3 125 275
Maskiner och inventarier	Not 8 18 146	34 896
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 972 315</b>	<b>3 160 171</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 200	200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 972 515</b>	<b>3 160 371</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-301	5 600
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 194 044	1 394 887
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 193 743</b>	<b>1 400 486</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 220 360	2 210 429
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 220 360</b>	<b>2 210 429</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 414 103</b>	<b>3 610 915</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 386 618</b>	<b>6 771 286</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inträdesavgifter	5 600	5 600
Medlemsinsatser	276 000	276 000
Fond för yttre underhåll	1 744 235	1 325 835
Not 11		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 025 835</b>	<b>1 607 435</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	4 429 077	4 655 791
Årets resultat	-429 085	191 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 999 992</b>	<b>4 847 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>6 025 827</b>	<b>6 454 912</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	85 663	85 727
Skatteskulder	84 911	47 500
Övriga skulder	22 583	21 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 635	162 089
Not 13		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>360 792</b>	<b>316 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 386 618</b>	<b>6 771 286</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	30 år	30 år
Fönster	33 år	33 år
Värmekabel/stuprör	20 år	20 år
Handikapphiss	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	434 186	434 511
Årsavgifter - garage	0*	239 914
Hyror lokaler	1 261 930	1 248 350
Öresutjämning	19	13
	<b>1 696 135</b>	<b>1 922 788</b>

\*Inbetalning av intäkter från garage sker år 2018.



<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	39 288	38 748
	Fastighetskötsel beställning	24 669	19 307
	Snöröjning/sandning	11 719	24 988
	Städning entreprenad	36 702	33 751
	Städning enligt beställning	8 248	13 425
	Sotning	3 376	0
	Hissbesiktning	2 001	1 961
	Gemensamma utrymmen	4 163	1 550
	Serviceavtal	25 313	24 519
	Förbrukningsmateriel	7 269	4 716
	Brandskydd	0	2 665
		<b>162 748</b>	<b>165 629</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	-2 344	2 344
	Förskola	3 281	0
	Tvättstuga	3 757	0
	Entré/trapphus	0	14 102
	Lås	4 209	8 481
	VVS	41 191	0
	Ventilation	24 783	0
	Elinstallationer	3 478	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 369	0
	Hiss	19 678	6 176
	Fasad	1 800	0
		<b>101 201</b>	<b>31 103</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	130 899	0
	Tvättstuga	0	62 375
	Källare	0	30 815
	Ventilation	332 500	315 630
	Fasad	0	12 938
	Fönster	383 063	87 500
		<b>846 462</b>	<b>509 258</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	41 838	40 413
	Värme	330 182	339 665
	Vatten	42 973	40 883
	Sophämtning/renhållning	42 638	42 015
		<b>457 631</b>	<b>462 976</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	28 476	28 476
	Kabel-TV	24 429	24 011
		<b>52 905</b>	<b>52 487</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>163 670</b>	<b>162 824</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 784 618</b>	<b>1 384 277</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	8 922	5 642
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	23 301	32 041
	Styrelseomkostnader	8 229	11 680
	Fritids- och trivselkostnader	4 833	927
	Förvaltningsarvode	60 352	58 742
	Administration	3 274	4 187
	Konsultarvode	11 626	6 222
	Tidningar facklitteratur	0	410
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
		<b>143 454</b>	<b>142 721</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	18 000	16 000
	Kostnadsersättningar	2 400	2 400
	Sociala kostnader	4 752	3 951
		<b>25 152</b>	<b>22 351</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	121 106	121 106
	Maskiner	16 750	16 750
		<b>187 856</b>	<b>187 856</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 574 396	7 574 396
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 574 396</b>	<b>7 574 396</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 449 121	-4 278 014
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 106	-171 106
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 620 227</b>	<b>-4 449 121</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 954 169</b>	<b>3 125 275</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	468 840	468 840
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	26 200 000
	Taxeringsvärde mark	46 600 000	46 600 000
		<b>72 800 000</b>	<b>72 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 800 000	58 800 000
	Lokaler	14 000 000	14 000 000
		<b>72 800 000</b>	<b>72 800 000</b>
<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 250	106 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 250</b>	<b>106 250</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-71 354	-54 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 750	-16 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-88 104</b>	<b>-71 354</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>18 146</b>	<b>34 896</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		<b>200</b>	<b>200</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	82 934	45 898
	Klientmedel hos SBC	1 111 110	1 348 989
		<b>1 194 044</b>	<b>1 394 887</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 325 835	907 435
	Reservering enligt stadgar	218 400	218 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	200 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 744 235</b>	<b>1 325 835</b>
<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	1 835 000	1 835 000
<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	5 900	5 900
	Sociala avgifter	1 854	1 854
	Avgifter och hyror	159 881	154 335
		<b>167 635</b>	<b>162 089</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

I början av 2018 kommer stamspolning att genomföras. Under våren ska även takplåten besiktas. Ev behöver den åtgärdas och målas om.

Brandsläckare i trapphuset ska besiktigas.

Sedan flera år har styrelsen planerat att göra i ordning piskbalkongen. Det fanns med i budgeten som presenterades vid årsmötet 2012, men det sköts upp då andra större renoveringar var tvungna att prioriteras. Styrelsen bedömer att under 2018 är det ekonomiskt försvarbart och möjligt att göra denna upprustning som höjer värdet av fastigheten och trivseln för de boende.

Den ursprungliga tidplanen för de stora renoveringarna av balkonger och fasader, som var satt till 2019, kommer eventuellt att justeras efter en förnyad besiktning under hösten 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 12 / 3 2018



Ann Bodil Brisius  
*Ledamot*



Mats Bertil Broman  
*Ledamot*



Salustio Cuba Gamarra  
*Ledamot*



Görel Beata Marianne Hammarskiöld  
*Ledamot*



Heidi Paula Helena Ljungberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2018



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingen, org.nr 702002-5321.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vingen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsd 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Vingen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 28 mars 2018



Carina Toresson