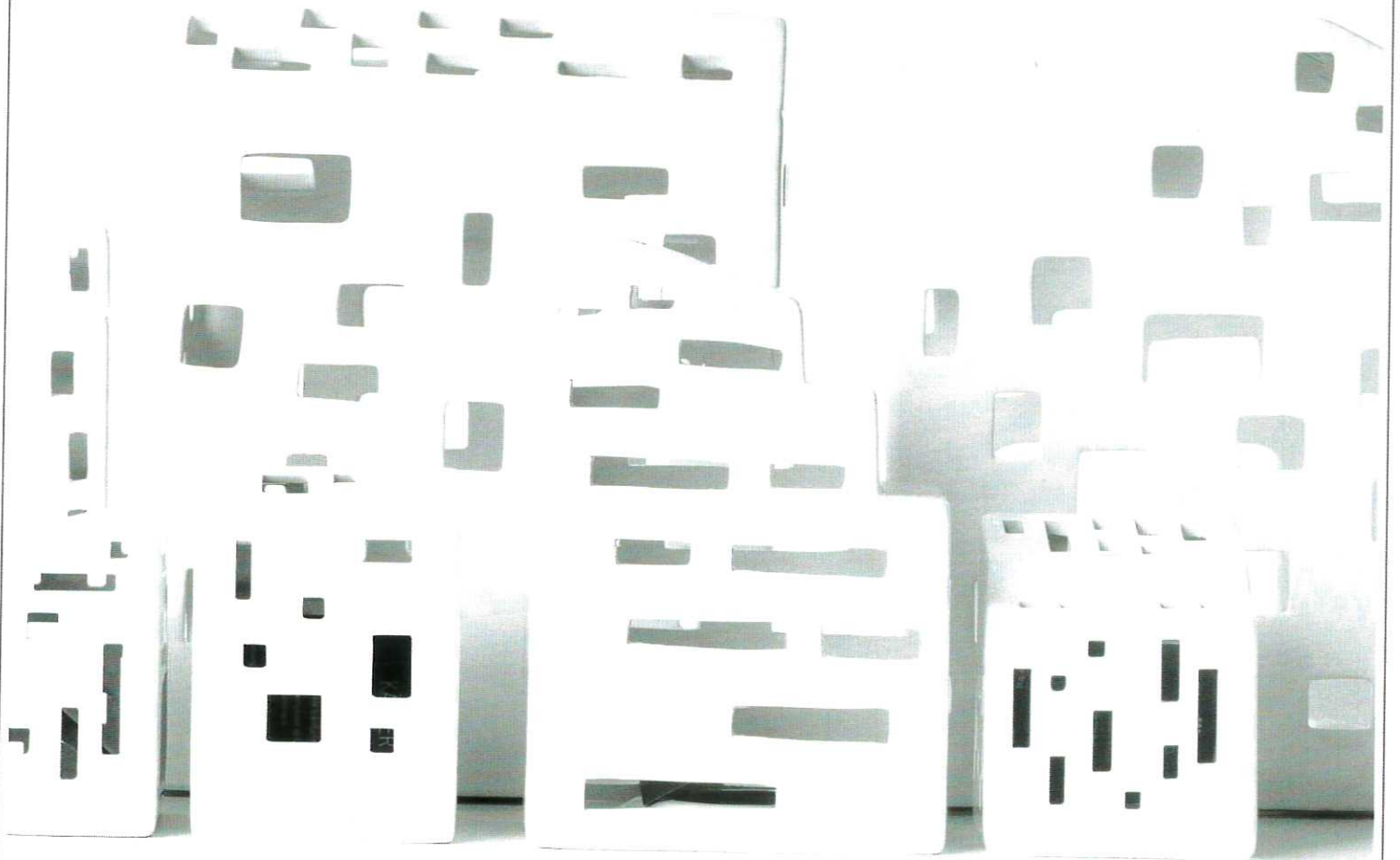


2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vingen



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vingen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2011-11-17 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Garageföreningen 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
Hans Tommy Magnusson	Suppleant
Lisbeth Mariann Svengren Holm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Tommy Magnusson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Ralf Toresson Revision AB
Ralf Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INFANTERISTEN 6	1957	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

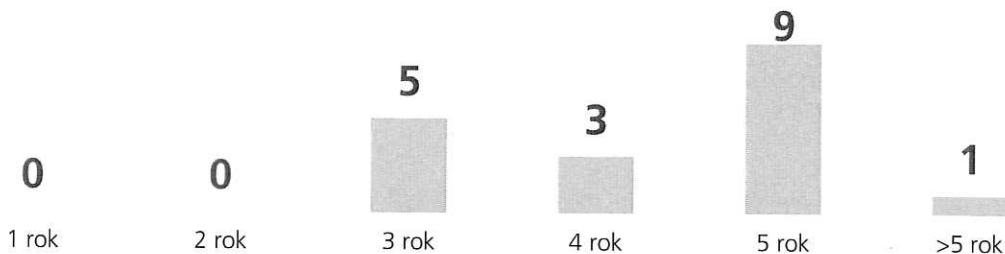
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 976 m², varav 2 123 m² utgör lägenhetsyta och 853 m² 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 ²	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 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning godkänd	2016	Efter byte av takfläkt och andra åtgärder har Vingen fått godkänd OVK.
Byte av takfläkt	2016	
Genomgång och reparation av fönster	2016	
Ny torktumlare	2016	Torktumlare med större kapacitet än tidigare installerades
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
Fasadrenovering	2011	Partiell lagning av fasad. Skada uppstod vintern 2009/2010
Takrenovering	2011	Reparation av skada från vintern 2009/2010, gemsimrännor tätade med beläggning av tätduk och installation av värmeslingor.
Byte av stuprör	2011 - 2012	Byte av stuprör på fastigheten mot Karlavägen och gården (kopparrör). Installation av värmeslingor i dessa.
Stamspolning av huvudstam och stickledning	2011	Spolning av huvudstam som sker vart 10:e år och stickledning vart 5:e år.
Installation av handikapphiss på fastighetens gårdsida	2010 - 2011	Hiss mellan ÖK, entresol och 1:a våningsplan
Renovering av entrédörr	2010	Slipning och oljebehandling
Genomgång av fönster	2009	Större justering av fönster som installerades 2004
Partiellt stambyte	2009	Badrumsstammar i lägenhet nr 1101
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 stickledning
Radonmätning	2005 - 2006	
Fönster	2004	Byte av samtliga bostadsfönster och plåtinklädnad av kontorsfönster.
Omputsning	2004	Samtliga burspråk mot gården.
Ommålning	2004	Ommålning av hela trapphuset.

Belysning	2004	Installation av ny belysningsarmatur i trapphus.
Nyinstallation hiss	2001	
Omputsning av fasad	2000	
Renovering av balkonger	1992	Fasad m Oxenstiernsgatan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av matta i entrén	2017	Byte av matta i trapphusets entré kommer att ske under sommaren
Byte av fönster på BV	2017	Två fönster på BV har bytts ut under 2016 som akut åtgärd. Även övriga fönster måste bytas ut under 2017.
Stamspolning	2017	Stickledning som ska ske vart 5:e år enligt underhållsplan
Balkonger	2018	En besiktning av balkonger genomfördes hösten 2015. Rekommendation att renovera dessa inom 5 år. Styrelsen har ändrat planerna att genomföra renovering 2017 till 2018 eller möjligtvis 2019, då andra renoveringar går före.
Fasaden	2019	Vid besiktning av balkong er undersöktes även fasaden som bedömdes hålla flera år framöver. 2019 är en preliminärt uppskattning. Ny besiktning kommer att genomföras 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

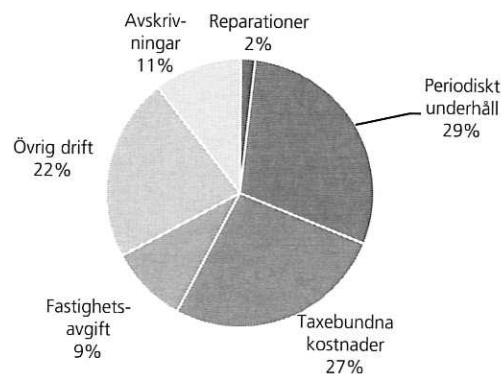
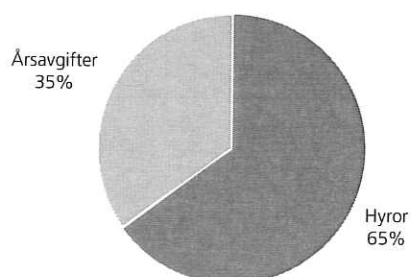
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COM-HEM
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf. Vingen
Lägenhetsförteckning	Brf. Vingen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Kone
Fastighetservice	Nytorget AB efter 1 jan 2015
Städning	Städrenen
Ventilation	BM Luftbehandling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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 140 947	2 336 268
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 922 788	1 833 702
Finansiella intäkter	6 102	9 782
Minskning kortfristiga fordringar	0	48 970
Ökning av kortfristiga skulder	44 815	0
	1 973 705	1 892 454
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 549 348	1 020 951
Finansiella kostnader	0	36
Ökning av kortfristiga fordringar	5 887	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 788
	1 555 235	1 087 775
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 559 417	3 140 947
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	418 470	804 679

*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 1 268 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

Efter besiktning av ventilationen 2014 genomfördes under 2015 och 2016 olika åtgärder, t ex byte av fläkt på taket. Godkänd OVK 2016.

En översyn av fönster genomfördes och ca 35 fönster reparerades, resp justerades. Fönsterbyte hos Banérporten på BV åtgärdades akut.

Ytskiktsreivering med målning av entrégolv och branddörr till soprum i källaren.

Handlingar utarbetades för bygglovsansökan för utökning av balkongarea och prövades, men ansökan avlogs.

Akutåtgärd vidtogs i UC pga. spricka i varmvattenrörsledning under hösten.

Löpande underhåll och åtgärder, såsom att brunnen vid garageingången rensades, tak skottades och skolans handikapentré åtgärdades.

Nya brandlarm delades ut till alla lägenheter.

Nya "Ordningsregler" för huset utarbetades och delades ut.

Förutom årsstämman med sedvanlig middag för alla medlemmar på Spring, arrangerades två sociala aktiviteter: den 13 november var det pubkväll med trollkarlen Felix Fredriksson som gäst och den 11 december hölls den traditionella glöggfesten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	318	276	268	272
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 763	1 762	1 764	1 765
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	14	19
Värmekostnad/m ² totalyta	114	112	95	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	12
Soliditet (%)	95	96	94	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	635	512	-129
Nettoomsättning (tkr)	1 923	1 833	1 818	1 826

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 123 m² bostäder och 853 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	276 000	0	0	276 000
Inträdesavgifter	5 600	0	0	5 600
Fond för yttre underhåll	1 325 835	218 400	200 000	907 435
S:a bundet eget kapital	1 607 435	218 400	200 000	1 189 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 655 791	-218 400	434 641	4 439 550
Årets resultat	191 686	191 686	-634 641	634 641
S:a fritt eget kapital	4 847 477	-26 714	-200 000	5 074 191
S:a eget kapital	6 454 912	191 686	0	6 263 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	191 686
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 874 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 400
summa balanserat resultat	4 847 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
att i ny räkning överförs	4 647 477

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 922 788	1 832 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	900
Summa rörelseintäkter		1 922 788	1 833 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 384 277	-861 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 721	-131 851
Personalkostnader	Not 6	-22 351	-27 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 856	-187 856
Summa rörelsekostnader		-1 737 205	-1 208 807
RÖELSERESULTAT		185 583	624 895
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 102	9 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-36
Summa finansiella poster		6 102	9 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		191 686	634 641
ÅRETS RESULTAT		191 686	634 641

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 125 275	3 296 382
Maskiner och inventarier	Not 9	34 896	51 646
Summa materiella anläggningstillgångar	3 160 171	3 348 028	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar	200	200	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 160 371	3 348 228	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 600	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 394 887	1 935 506
Summa kortfristiga fordringar	1 400 486	1 935 506	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 210 429	1 251 052
Summa kassa och bank	2 210 429	1 251 052	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 610 915	3 186 558	
SUMMA TILLGÅNGAR	6 771 286	6 534 786	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Inträdesavgifter	5 600	5 600
Medlemsinsatser	276 000	276 000
Fond för yttre underhåll	Not 12 1 325 835	907 435
Summa bundet eget kapital	1 607 435	1 189 035
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 655 791	4 439 550
Årets resultat	191 686	634 641
Summa fritt eget kapital	4 847 477	5 074 191
SUMMA EGET KAPITAL	6 454 912	6 263 226
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	85 727	80 264
Skatteskulder	47 500	5 091
Övriga skulder	21 059	12 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 162 089	173 774
Summa kortfristiga skulder	316 375	271 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 771 286	6 534 786

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	434 511	434 511
Årsavgifter - garage	239 914	150 913
Hyror lokaler	1 248 350	1 247 361
Öresutjämning	13	16
	1 922 788	1 832 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	900
	0	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 748	45 961
	Fastighetsskötsel beställning	19 307	9 368
	Snöröjning/sandning	24 988	8 345
	Städning entreprenad	33 751	33 753
	Städning enligt beställning	13 425	8 248
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 045
	Hissbesiktning	1 961	1 901
	Gemensamma utrymmen	1 550	536
	Gård	0	500
	Serviceavtal	24 519	35 595
	Förbrukningsmateriel	4 716	4 385
	Brandskydd	2 665	0
		165 629	171 636
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 344	0
	Tvättstuga	0	1 881
	Entré/trapphus	14 102	0
	Lås	8 481	1 879
	VVS	0	2 671
	Ventilation	0	2 164
	Elinstallationer	0	5 738
	Hiss	6 176	6 950
	Mark/gård/utemiljö	0	438
		31 103	21 721
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	62 375	0
	Källare	30 815	0
	Ventilation	315 630	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	3 861
	Fasad	12 938	0
	Fönster	87 500	0
	Balkonger/altaner	0	28 091
		509 258	31 952
	Taxebundna kostnader		
	El	40 413	41 231
	Värme	339 665	333 513
	Vatten	40 883	38 669
	Sophämtning/renhållning	42 015	52 432
		462 976	465 845
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 476	26 613
	Kabel-TV	24 011	23 469
		52 487	50 082
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	162 824	120 294
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 384 277	861 530

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 642	5 173
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 750
	Föreningskostnader	32 041	27 144
	Styrelseomkostnader	11 680	11 168
	Fritids- och trivselkostnader	927	0
	Förvaltningsarvode	58 742	56 442
	Administration	4 187	2 665
	Korttidsinventarier	0	6 389
	Konsultarvode	6 222	0
	Tidningar facklitteratur	410	0
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 170	4 170
		142 721	131 851

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 000	20 700
	Kostnadsersättningar	2 400	3 900
	Sociala kostnader	3 951	2 970
		22 351	27 570

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	121 106	121 106
	Maskiner	16 750	16 750
		187 856	187 856

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 574 396	7 574 396
	Utgående anskaffningsvärde	7 574 396	7 574 396
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 278 014	-4 106 908
	Årets avskrivningar enligt plan	-171 106	-171 106
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 449 121	-4 278 014
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 125 275	3 296 382
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	468 840	468 840
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 200 000	27 800 000
	Taxeringsvärde mark	46 600 000	36 192 000
		72 800 000	63 992 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	54 200 000
	Lokaler	14 000 000	9 792 000
		72 800 000	63 992 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	106 250	106 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	106 250	106 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 604	-37 854
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 750	-16 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 354	-54 604
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 896	51 646
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	45 898	45 611
	Klientmedel hos SBC	1 348 989	1 889 895
		1 394 887	1 935 506
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	200	200
		200	200

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	907 435	270 459
	Reservering enligt stadgar	218 400	191 976
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	500 000
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-55 000
	Vid årets slut	1 325 835	907 435

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 427 000	2 427 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förhandlingar pågår för byte av alla fönster på BV i Banérportens lokaler.

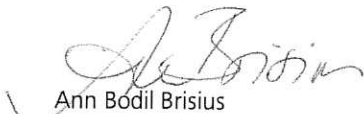
Ny matta till entrén i trapphuset ska beställas. Byte planeras att ske i sommar.

Ljuskällor i trapphus skall i syfte att sänka energiförbrukningen och livscykelkostnaden bytas ut till LED under 2017.

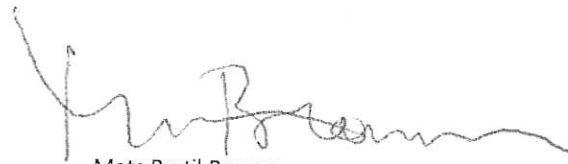
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	5 900	5 700
	Sociala avgifter	1 854	1 791
	Förutbetalda avgifter och hyror	154 335	166 283
		162 089	173 774

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/12 2017



Ann Bodil Brisius
Ledamot



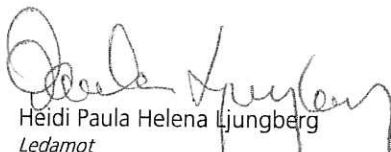
Mats Bertil Broman
Ledamot



Salustio Cuba Gamarra
Ledamot




Görel Beata Marianne Hammarskiöld
Ledamot



Heidi Paula Helena Ljungberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/13 2017



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 2016.

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 2016 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 revisionssed 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
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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Vingen
för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten
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.

TORESSON REVISION

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 ersättningskyldighet 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.

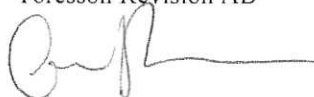
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 10 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	434 500	434 511	434 511
Årsavgifter - garage	240 000	239 914	0
Hyror lokaler	1 248 300	1 248 350	1 247 361
Öresutjämnning	0	13	0
	1 922 800	1 922 788	1 681 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-39 500	-38 748	-39 500
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-19 307	-10 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-24 988	-15 000
Städning entreprenad	-34 500	-33 751	-34 500
Städning enligt beställning	-8 000	-13 425	-8 400
Hissbesiktning	-2 000	-1 961	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 550	-2 000
Serviceavtal	-15 000	-24 519	-30 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 716	-5 000
Brandskydd	-3 000	-2 665	0
	-134 000	-165 629	-146 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-70 000
Brf Lägenheter	0	-2 344	0
Entré/trapphus	0	-14 102	0
Lås	0	-8 481	0
Hiss	0	-6 176	0
	-70 000	-31 103	-70 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	0
Tvättstuga	0	-62 375	0
Källare	0	-30 815	0
Ventilation	0	-315 630	-700 000
Fasad	0	-12 938	0
Fönster	-450 000	-87 500	0
	-500 000	-509 258	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-41 000	-40 413	-45 000
Värme	-342 000	-339 665	-339 000
Vatten	-41 000	-40 883	-39 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-42 015	-63 000
	-469 000	-462 976	-486 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-28 476	-25 000
Kabel-TV	-24 300	-24 011	-23 800
	-52 300	-52 487	-48 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-163 700	-162 824	-120 758
	-163 700	-162 824	-120 758

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-5 800	-5 642	-5 300
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-14 000
Föreningskostnader	-35 000	-32 041	-27 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-11 680	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-927	0
Förvaltningsarvode	-60 600	-58 742	-58 300
Administration	-3 000	-4 187	-3 000
Konsultarvode	0	-6 222	0
Tidningar facklitteratur	0	-410	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 200	-4 170	-4 200

-137 600 -142 721 -121 800

Personalkostnader

Styrelsearvode	-21 000	-16 000	-21 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-2 400	0
Arbetsgivaravgifter	-6 600	-3 951	-6 598

-27 600 -22 351 -27 598

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-50 000	-50 000	-50 000
Förbättringar	-121 100	-121 106	-137 865
Maskiner	-16 700	-16 750	0

-187 800 -187 856 -187 865

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 742 000 -1 737 205 -1 909 221

RÖRELSERESULTAT

180 800 185 583 -227 349

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	5 000	60	17 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	379	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	287	0
Övriga ränteintäkter	0	5 376	0

5 000 6 102 17 000

RESULTAT

185 800 191 686 -210 349

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**