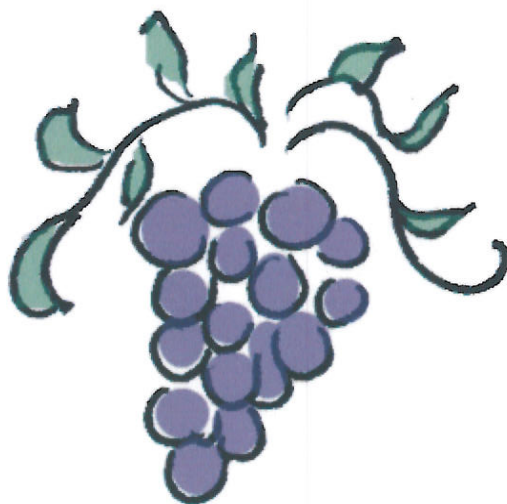


# Brf Vindruvan 15

769616-1038



## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret  
2013-01-01—2013-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Nyckeltal	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	12

**Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15,**  
**avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

*Fram till årsstämman bestod styrelsen av:*

Per Ewert (ordförande)

Veronica Wada

Ulf Eriksson

Rolf Lindberg

Toni Hapaanen

*Efter årsstämman bestod styrelsen av:*

Per Ewert (ordförande)

Veronica Wada

Ulf Eriksson

Rolf Lindberg

Toni Hapaanen

Sanni Juntunen har varit suppleant och Claes Söderqvist är föreningens revisor.

På den ordinarie föreningsstämman den 25 juni deltog 8 personer varav alla var röstberättigade. På stämman diskuterades bland annat föreningens ekonomi och det faktum att vi nu hyr ut lokalen till ett teknikkonsultföretag. Kommentarererna var positiva och alla närvarande gav stöd åt nuvarande upplägg.

Den 4 juni hölls en gemensam städdag. En skåpbil hyrdes och användes för att köra bland annat gamla innerdörrar och överblivna möbler från lokalen till återvinningscentral.

Under året renoverades hissen i huset. Nya snickerier sattes upp och hissen målades om i samma färgskala som trapphuset. Nya speglar kommer sättas upp under 2014 vilket är det sista som ska på plats innan hissrenoveringen är klar.

Nya planteringar anlades på innergården vilket var den sista delen i en större renovering av gården. Specialsnickrade svarta blomlådor med en variation av höga och låga växter ger nu en trevlig känsla och en avskärmad sittplats på innergården.

Fyra av husets balkonger har haft problem med tätskiktet. För att undvika att vatten tränger in i materialet har tätskiktet renoverats under året. Under slutet av året påbörjades även en renovering av gårdshusets tak. Föreningen passade på att genomföra detta i samband med att lägenheten under skulle totalrenoveras och få nya takfönster.

Under 2013 installerades dessutom ny styr- och reglerutrustning till husets värme- och varmvattensystem, inklusive nya givare. Det tidigare systemet hade föråldrats och höll inte önskvärd kvalitet.

Styrelsen har haft protokollförda styrelsemöten ca en gång i månaden under verksamhetsåret. Utöver detta har styrelsen som vanligt haft informella möten i trapphuset och på gården. Innehåll och beslut under dessa möten finns naturligtvis också noterade i de protokoll som åstadkommit på de ordinarie styrelsemötena.

**Brf Vindruvan 15**  
**Org.nr 769616-1038**

**Flerårsöversikt med nyckeltal**

År	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning (Tkr)	622	522	556	522	570
Resultat efter fin poster (Tkr)	-589	-818	-1 044	-1 078	-588
Balansomslutning (Tkr)	29 717	30 761	31 686	29 509	30 468
Soliditet	91%	90%	89%	89%	90%
Likviditet	3,81	5,76	9,77	4,71	27,67
Belåningsgrad	9%	10%	9%	10%	10%

**Antal och ytor**

Antal BR-lägenheter	15	15	15	14	14
Antal HR-lägenheter	1	1	1	2	2
Yta BR-lägenheter (kvm)	1 011	1 011	1 011	932	932
Yta HR-lägenheter (kvm)	63	63	63	142	142

**Uppgifter i kr per kvm bostadsyta**

Tax.värde byggnad (kr/kvm BR)	14 057	12 646	12 646	8 971	17 179
Fastighetslån (kr/kvm BR)	2 621	2 967	2 967	3 219	3 219
Räntekostnader (kr/kvm BR)	78	97	100	58	91
Finansiellt resultat (kr/kvm BR)	-72	-63	-46	-49	-86
Årets resultat (kr/kvm BR)	-583	-813	-1 029	-1 156	-632
Omsättning (kr/kvm BR)	615	516	550	560	612
Årsavgifter (kr/kvm BR)	412	412	411	403	401
Löpande underhåll (kr/kvm BR)	25	47	136	58	66
Taxebundna kostnader (kr/kvm BR)	255	255	225	255	232
därav					
Värme (kr/kvm BR)	175	172	152	172	161
Vatten (kr/kvm BR)	18	18	16	15	18
Fastighetsel (kr/kvm BR)	37	40	31	31	28
Sophämtning (kr/kvm BR)	25	25	26	37	25

**Brf Vindruvan 15**  
**Org.nr 769616-1038**

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 172 381,87 kr
Årets förlust	-589 135,24 kr
<b>Totalt resultat att disponera</b>	<b>-4 761 517,11 kr</b>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	85 830,00 kr
Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-4 847 347,11 kr

**Totalt** **-4 761 517,11 kr**

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor.



	Not	2013-01-01 -- 2013-12-31	2012-01-01 -- 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
<i>Nettoomsättning</i>		621 623 kr	522 326 kr
Hyresintäkter bostäder		69 224 kr	65 952 kr
Hyresintäkter övrigt		121 347 kr	
Årsavgifter bostäder		416 940 kr	416 940 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		5 312 kr	2 396 kr
Övriga intäkter		8 800 kr	35 550 kr
<b>Summa Rörelsens intäkter</b>		<b>621 623 kr</b>	<b>522 326 kr</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-26 668 kr	-32 000 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-25 635 kr	-47 952 kr
Planerat underhåll	3	-292 175 kr	-422 484 kr
Driftskostnader	4	-257 583 kr	-258 283 kr
Fastighetsförsäkringar		-13 811 kr	-13 217 kr
Fastighetsskatt		-37 460 kr	-34 435 kr
Förvaltningskostnader	5	-44 531 kr	-44 225 kr
Övriga kostnader		-5 685 kr	-6 670 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-703 548 kr</i>	<i>-859 265 kr</i>
<i>Övriga externa kostnader</i>	6	<i>-39 231 kr</i>	<i>-27 143 kr</i>
<i>Personalkostnader</i>		<i>-56 178 kr</i>	<i>-55 957 kr</i>
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>	7	<i>-338 927 kr</i>	<i>-334 618 kr</i>
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 137 883 kr</b>	<b>-1 276 983 kr</b>
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>-516 260 kr</u>	<u>-754 657 kr</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		5 644 kr	34 635 kr
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		-78 519 kr	-98 074 kr
<b>Summa Resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-72 875 kr</b>	<b>-63 439 kr</b>
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-589 135 kr</u>	<u>-818 096 kr</u>
<b>Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>			
<i>Övriga skatter</i>			-4 146 kr
<b>Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</b>			<b>-4 146 kr</b>
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>-589 135 kr</u>	<u>-822 242 kr</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-589 135 kr</b>	<b>-822 242 kr</b>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 240 373 kr	29 437 538 kr
Inventarier, verktyg och installationer		13 521 kr	19 315 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<i>29 253 894 kr</i>	<i>29 456 853 kr</i>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>29 253 894 kr</b>	<b>29 456 853 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	8 647 kr	25 421 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 425 kr	20 549 kr
<i>Summa Fordringar</i>		<i>33 072 kr</i>	<i>45 970 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>429 857 kr</i>	<i>1 258 156 kr</i>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>462 929 kr</b>	<b>1 304 126 kr</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>29 716 823 kr</b>	<b>30 760 979 kr</b>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 602 237 kr	26 602 237 kr
Kapitaltillskott		4 796 983 kr	4 796 983 kr
Fond för yttre underhåll		307 572 kr	228 222 kr
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>31 706 792 kr</b>	<b>31 627 442 kr</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 172 382 kr	-3 270 790 kr
Årets resultat		-589 135 kr	-822 242 kr
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>-4 761 517 kr</b>	<b>-4 093 032 kr</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>26 945 275 kr</b>	<b>27 534 410 kr</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	2 600 000 kr	3 000 000 kr
Övriga skulder		50 000 kr	
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 650 000 kr</b>	<b>3 000 000 kr</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		22 155 kr	170 016 kr
Skatteskulder		-13 921 kr	
Övriga skulder	<b>11</b>	25 528 kr	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>12</b>	87 786 kr	56 553 kr
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>121 548 kr</b>	<b>226 569 kr</b>
<b>Summa Eget kapital, avsättningar och skulder</b>		<b>29 716 823 kr</b>	<b>30 760 979 kr</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		5 923 000 kr	5 923 000 kr
Ställda ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### *Rörelsens kostnader*

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken **Fastighetsskötsel** hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken **Löpande underhåll och reparationer** innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken **Planerat underhåll** omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat.

#### *Anläggningstillgångar*

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	0,75 %
Renovering gatu- och gårdsfasader	5,00 %
Fibernät	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

#### *Fordringar*

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Inkomstskatter*

Föreningen beskattas kommunal fastighetsavgift och statlig fastighetsskatt.

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital).

Eftersom underhållplan inte har upprättats avsätts 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark, till en fond för yttre reparationer.

#### *Antalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen har utgått.

#### *Skulder*

Skulder redovisas med nominellt belopp.



**Allmänna notupplysningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not nr 1 Fastighetsskötsel</b>		
Städning	14 400	14 400
Snörenhållning	5 920	0
Entrémattor	4 892	4 192
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 000
Övrigt	1 456	8 408
<b>Summa Fastighetsskötsel</b>	<b>26 668</b>	<b>32 000</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer</b>		
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	11 605	0
Löpande underhåll, planteringar	6 500	0
Löpande underhåll, VVS/sanitet	4 615	16 103
Löpande underhåll, hissar	2 632	20 258
Övrigt	283	11 591
<b>Summa Löpande underhåll och reparationer</b>	<b>25 635</b>	<b>47 952</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not nr 3 Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll, balkonger	96 250	0
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	78 819	143 153
Planerat underhåll, gräsytor	66 850	0
Planerat underhåll av installationer	35 037	0
Planerat underhåll, fönster	0	30 250
Övrigt	15 219	249 081
<b>Summa Planerat underhåll</b>	<b>292 175</b>	<b>422 484</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not nr 4 Driftskostnader</b>		
Fjärrvärme	177 262	173 905
Fastighetsel	37 200	40 634
Sophämtning	24 894	25 518
Vatten	18 227	18 226
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>257 583</b>	<b>258 283</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not nr 5 Förvaltningskostnader</b>		
Ekonomiförvaltning, grundavtal	38 972	37 400
Övrigt	5 559	6 825
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>44 531</b>	<b>44 225</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not nr 6 Övriga externa kostnader</b>		
Datakommunikation	13 200	6 600
Serviceavgifter till branchorganisationer	5 008	4 971
Övrigt	21 023	15 572
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>39 231</b>	<b>27 143</b>

**Brf Vindruvan 15**  
**Org.nr 769616-1038**

<b>Not nr 7 Avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Byggnad</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 781 232	12 781 232
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>12 781 232</i>	<i>12 781 232</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	479 283	383 427
Årets avskrivningar enligt plan	95 856	95 856
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>575 139</i>	<i>479 283</i>
<b>Bokfört värde Byggnad</b>	<b>12 206 093</b>	<b>12 301 949</b>
<b>Renovering Gatu- och Gårdsfasader</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 257 003	3 257 003
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>3 257 003</i>	<i>3 257 003</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	467 220	304 368
Årets avskrivningar enligt plan	162 852	162 852
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>630 072</i>	<i>467 220</i>
<b>Bokfört värde Renovering Gatu- och Gårdsfasader</b>	<b>2 626 931</b>	<b>2 789 783</b>
<b>Fibernät</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 125	28 125
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>28 125</i>	<i>28 125</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	5 616	2 808
Årets avskrivningar enligt plan	2 808	2 808
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>8 424</i>	<i>5 616</i>
<b>Bokfört värde Fibernät</b>	<b>19 701</b>	<b>22 509</b>
<b>Trapphusrenovering</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 296 413	0
Årets inköp	30 342	1 296 413
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>1 326 755</i>	<i>1 296 413</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	64 824	0
Årets avskrivningar enligt plan	66 336	64 824
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>131 160</i>	<i>64 824</i>
<b>Bokfört värde Trapphusrenovering</b>	<b>1 195 595</b>	<b>1 231 589</b>

**Brf Vindruvan 15**  
**Org.nr 769616-1038**

**Takreovering**

*Ackumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	0	0
Årets inköp	105 625	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>105 625</i>	<i>0</i>

*Ackumulerade avskrivningar*

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	5 280	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>5 280</i>	<i>0</i>

**Bokfört värde**

<b>Takreovering</b>	<b>100 345</b>	<b>0</b>
---------------------	----------------	----------

**Mark**

Anskaffningsvärde mark	13 091 708	13 091 708
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>13 091 708</b>	<b>13 091 708</b>

<i>Årets totala avskrivningar byggnader</i>	<i>333 132</i>	<i>326 340</i>
---	----------------	----------------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>30 590 448</i>	<i>30 454 481</i>
--	-------------------	-------------------

<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>1 350 075</i>	<i>1 016 943</i>
---	------------------	------------------

<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>16 148 665</i>	<i>16 345 830</i>
--	-------------------	-------------------

<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>29 240 373</i>	<i>29 437 538</i>
---	-------------------	-------------------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	14 212 000	12 785 000
Taxeringsvärde mark	14 398 000	13 665 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>28 610 000</b>	<b>26 450 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	26 800 000	25 600 000
Lokaler	1 810 000	850 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>28 610 000</b>	<b>26 450 000</b>

**Not nr 8 Övriga fordringar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	8 647	8 475
Skattefordran för inkomståret 2012	0	16 946
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>8 647</b>	<b>25 421</b>

**Not nr 9 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Uppl.avgifter</b>	<b>Fond yttre uh</b>	<b>Bal.resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	26 602 237	4 796 983	228 222	-3 270 790	-822 242
Bal. av föreg. års resultat				-822 242	822 242
Avsättn. fond yttre uh			79 350	-79 350	
Årets resultat					-589 135
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 602 237</b>	<b>4 796 983</b>	<b>307 572</b>	<b>-4 172 382</b>	<b>-589 135</b>

**Brf Vindruvan 15**  
**Org.nr 769616-1038**

**Not nr 10**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Bundet till</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Swedbank Hypotek 275 775 893-9		tillsvidare	-2 600 000	-3 000 000
<b>Summa Skulder till kreditinstitut</b>			<b>-2 600 000</b>	<b>-3 000 000</b>


**Not nr 11 Övriga skulder**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	-12 178	0
Personalskatt	-13 350	0
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>-25 528</b>	<b>0</b>

**Not nr 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	-6 328	-8 261
Upplupen kostnad / Fjärrvärme	-23 614	0
Förutbetalda medlemsavgifter	-48 313	-39 330
Övrigt	-9 531	-8 962
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>-87 786</b>	<b>-56 553</b>

Stockholm 2014-  
**Brf Vindruvan 15**

  
Per Ewert

  
Veronica Wada

  
Ulf Eriksson

  
Rolf Lindberg

  
Toni Hapaanen

**REVISORSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-

  
Claes Söderqvist  
Internrevisor