

Brf Vindruvan 15

769616-1038



ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret
2014-01-01—2014-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15,

avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fram till årsstämman bestod styrelsen av:

Per Ewert (ordförande)
Veronica Wada
Ulf Eriksson
Rolf Lindberg
Toni Haapanen

Efter årsstämman bestod styrelsen av:

Per Ewert (ordförande)
Ulf Eriksson
Rolf Lindberg
Claudia Lindström
Toni Haapanen

Sanni Juntunen och Veronica Wada har varit suppleanter och Claes Söderqvist är föreningens revisor.

På den ordinarie föreningsstämman den 20 maj deltog 10 personer varav alla var röstberättigade. På stämman diskuterades bland annat föreningens ekonomi och styrelsearvodet som ersätts med en årlig gemensam middag för styrelsemedlemmarna. Rolf Lindberg gick igenom statusen på den tekniska planeringen för fastigheten. Kommentarererna var positiva och alla närvarande gav stöd åt nuvarande upplägg.

Flera styrelsemedlemmar (Rolf Lindberg, Ulf Eriksson, Per Ewert) avgick under sista halvåret på grund av utflytt från föreningen. Styrelsens suppleanter Sanni Juntunen och Veronica Wada deltog styrelsemöten under sista kvartalet.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Hissen fick åskskada under sommaren 2014 vilket orsakade kontinuerlig problem då hissen fastnade flera gånger under andra halvåret. Styrelsen ville undvika en totalrenovering av hissen vilket enligt hissbolaget bör fungera 5-10 år till. Detta för att spara kostnader för föreningen. Skadan har anmälts till Länsförsäkringar och en del av hissrenoveringen ersätts av försäkringen redan under 2014. Reparation av fasadskadan på innergården vid taket genomfördes under hösten.

Den 10 maj hölls en gemensam städdag.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	20
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	23

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt med nyckeltal

År	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning (Tkr)	647	622	522	556	522
Resultat efter fin poster (Tkr)	-214	-589	-818	-1 044	-1 078
Balansomslutning (Tkr)	29 429	29 717	30 761	31 686	29 509
Soliditet	91%	91%	90%	89%	89%
Likviditet	5,25	3,81	5,76	9,77	4,71
Belåningsgrad	9%	9%	10%	9%	10%

Antal och ytor

Antal BR-lägenheter	15	15	15	15	14
Antal HR-lägenheter	1	1	1	1	2
Yta BR-lägenheter (kvm)	1 021	1 021	1 021	1 021	942
Yta HR-lägenheter (kvm)	63	63	63	63	142

Uppgifter i kr per kvm bostadsyta

Tax.värde byggnad (kr/kvm BR)	13 920	13 920	12 522	12 522	8 876
Fastighetslån (kr/kvm BR)	2 547	2 595	2 938	2 938	3 185
Räntekostnader (kr/kvm BR)	61	77	96	99	57
Finansiellt resultat (kr/kvm BR)	-61	-71	-62	-45	-48
Årets resultat (kr/kvm BR)	-209	-577	-805	-1 019	-1 144
Omsättning (kr/kvm BR)	634	609	511	545	554
Årsavgifter (kr/kvm BR)	403	408	408	407	398
Löpande underhåll (kr/kvm BR)	26	25	47	134	58
Taxebundna kostnader (kr/kvm BR)	228	252	253	223	252
därav					
Värme (kr/kvm BR)	162	174	170	150	170
Vatten (kr/kvm BR)	18	18	18	16	15
Fastighetsel (kr/kvm BR)	22	36	40	31	30
Sophämtning (kr/kvm BR)	27	24	25	26	36

Förslag till resultatdispositioner

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 847 347,11 kr
Årets förlust	-213 885,52 kr
Totalt resultat att disponera	-5 061 232,63 kr

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)	-5 147 062,63 kr
Totalt	-5 061 232,63 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	2014-01-01 -- 2014-12-31	2013-01-01 -- 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter bostäder		70 014 kr	69 224 kr
Hysesintäkter övrigt		161 796 kr	121 347 kr
Årsavgifter bostäder		411 651 kr	416 940 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		3 553 kr	5 312 kr
Övriga intäkter			8 800 kr
Summa Nettoomsättning		647 014 kr	621 623 kr
Summa Rörelsens intäkter		647 014 kr	621 623 kr
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-24 173 kr	-26 668 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-26 734 kr	-25 635 kr
Planerat underhåll	3	-60 188 kr	-292 175 kr
Driftskostnader	4	-233 183 kr	-257 583 kr
Fastighetsförsäkringar		2 530 kr	-13 811 kr
Fastighetsskatt		-37 572 kr	-37 460 kr
Förvaltningskostnader	5	-54 245 kr	-44 531 kr
Övriga kostnader		-17 467 kr	-5 685 kr
Summa Fastighetsförvaltning		-451 031 kr	-703 548 kr
<i>Övriga externa kostnader</i>	6	-10 295 kr	-39 231 kr
<i>Personalkostnader</i>			-56 178 kr
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>	7	-337 188 kr	-338 927 kr
Summa Rörelsens kostnader		-798 515 kr	-1 137 883 kr
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>-151 501 kr</u>	<u>-516 260 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		156 kr	5 644 kr
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		-62 541 kr	-78 519 kr
Summa Resultat från finansiella investeringar		-62 385 kr	-72 875 kr
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-213 886 kr</u>	<u>-589 135 kr</u>
Årets resultat		-213 886 kr	-589 135 kr

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 907 241 kr	29 240 373 kr
Inventarier, verktyg och installationer		9 464 kr	13 521 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 916 705 kr	29 253 894 kr
Summa Anläggningstillgångar		28 916 705 kr	29 253 894 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	22 612 kr	8 647 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 193 kr	24 425 kr
<i>Summa Fordringar</i>		52 805 kr	33 072 kr
<i>Kassa och bank</i>		459 529 kr	429 857 kr
Summa Omsättningstillgångar		512 334 kr	462 929 kr
Summa Tillgångar		29 429 039 kr	29 716 823 kr

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	9		
<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		393 402 kr	307 572 kr
Summa Bundet eget kapital		31 792 622 kr	31 706 792 kr
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 847 347 kr	-4 172 382 kr
Årets resultat		-213 886 kr	-589 135 kr
Summa Ansamlad förlust		-5 061 233 kr	-4 761 517 kr
Summa Eget kapital		26 731 389 kr	26 945 275 kr
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 600 000 kr	2 600 000 kr
Övriga skulder			50 000 kr
Summa Långfristiga skulder		2 600 000 kr	2 650 000 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 171 kr	22 155 kr
Skatteskulder			-13 921 kr
Övriga skulder	11		25 528 kr
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	91 479 kr	87 786 kr
Summa Kortfristiga skulder		97 650 kr	121 548 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		29 429 039 kr	29 716 823 kr
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
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 BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året K2 tillämpas vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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.

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Allmänna notupplysningar

Not nr 1 Fastighetsskötsel	2014	2013
Städning	17 100	14 400
Snörenhållning	4 850	5 920
Hissbesiktning	2 223	1 068
Övrigt	0	5 280
Summa Fastighetsskötsel	24 173	26 668
Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer	2014	2013
Löpande underhåll, hissar	9 188	2 632
Löpande underhåll, planteringar	6 875	6 500
Löpande underhåll, ventilation	2 819	0
Löpande underhåll, tvättutrustning	2 816	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 438	11 605
Löpande underhåll, diverse förbrukningsmaterial	1 584	0
Löpande underhåll, VVS/sanitet	0	4 615
Övrigt	1 014	283
Summa Löpande underhåll och reparationer	26 734	25 635
Not nr 3 Planerat underhåll	2014	2013
Planerat underhåll, tak	56 875	0
Planerat underhåll, hissar	3 313	1 750
Planerat underhåll av bostäder	0	5 810
Planerat underhåll, vitvaror	0	7 659
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	0	78 819
Planerat underhåll av installationer	0	35 037
Planerat underhåll, balkonger	0	96 250
Planerat underhåll, gräsytor	0	66 850
Summa Planerat underhåll	60 188	292 175
Not nr 4 Driftskostnader	2014	2013
Fjärrvärme	165 539	177 262
Sophämtning	27 739	24 894
Fastighetsel	22 027	37 200
Vatten	17 878	18 227
Summa Driftskostnader	233 183	257 583
Not nr 5 Förvaltningskostnader	2014	2013
Ekonomiförvaltning, grundavtal	40 020	38 972
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	8 325	1 390
Ekonomiförvaltning, tillägg	3 125	2 500
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	2 775	1 669
Summa Förvaltningskostnader	54 245	44 531
Not nr 6 Övriga externa kostnader	2014	2013
Serviceavgifter till branchorganisationer	4 950	5 008
Bankkostnader	2 169	2 461
Postbefordran	1 657	1 540
Övriga externa tjänster	900	14 845
Övriga kostnader för frakter och transporter	619	1 238
Övrigt	0	14 139
Summa Övriga externa kostnader	10 295	39 231

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Not nr 7 Byggnader och mark	2014	2013
Byggnad		
<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	575 139	479 283
Årets avskrivningar enligt plan	95 856	95 856
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>670 995</i>	<i>575 139</i>
Bokfört värde Byggnad	12 110 237	12 206 093
 Renovering Gatu- och Gårdsfasader		
<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	630 072	467 220
Årets avskrivningar enligt plan	162 852	162 852
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>792 924</i>	<i>630 072</i>
Bokfört värde Renovering Gatu- och Gårdsfasader	2 464 079	2 626 931
 Fibernät		
<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	8 424	5 616
Årets avskrivningar enligt plan	2 808	2 808
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>11 232</i>	<i>8 424</i>
Bokfört värde Fibernät	16 893	19 701
 Trapphusrenovering		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 326 755	1 296 413
Årets inköp	0	30 342
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>1 326 755</i>	<i>1 326 755</i>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	131 160	64 824
Årets avskrivningar enligt plan	66 336	66 336
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>197 496</i>	<i>131 160</i>
Bokfört värde Trapphusrenovering	1 129 259	1 195 595

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Takreovering

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	5 280	0
Årets avskrivningar enligt plan	5 280	5 280
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>10 560</i>	<i>5 280</i>

Bokfört värde Takreovering **95 065** **100 345**

Mark

Anskaffningsvärde mark	13 091 708	13 091 708
Bokfört värde mark	13 091 708	13 091 708

Årets totala avskrivningar byggnader 333 132 333 132

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>30 590 448</i>	<i>30 590 448</i>
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>1 683 207</i>	<i>1 350 075</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>15 815 533</i>	<i>16 148 665</i>
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>28 907 241</i>	<i>29 240 373</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	14 212 000	14 212 000
Taxeringsvärde mark	14 398 000	14 398 000
Summa taxeringsvärde	28 610 000	28 610 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	26 800 000	26 800 000
Lokaler	1 810 000	1 810 000
Summa taxeringsvärde	28 610 000	28 610 000

Not nr 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran för inkomståret 2014	13 809	0
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	8 803	8 647
Summa Övriga fordringar	22 612	8 647

Not nr 9 Eget kapital

	Insatser	Uppl.avgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 602 237	4 796 983	307 572	-4 172 382	-589 135
Bal. av föreg. års resultat				-589 135	589 135
Avsättn. fond yttre uh			85 830	-85 830	
Årets resultat					-213 886
Belopp vid årets utgång	26 602 237	4 796 983	393 402	-4 847 347	-213 886

Not nr 10

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek 275 775 893-9		tillsvidare	-2 600 000	-2 600 000
Summa Skulder till kreditinstitut			-2 600 000	-2 600 000

Not nr 11 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalskatt	0	-13 350
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	0	-12 178
Summa Övriga skulder	0	-25 528

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Not nr 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad / Löpande underhåll, hissar	0	-1 888
Upplupen kostnad / Övriga externa tjänster	0	-1 470
Upplupen kostnad / Postbefordran	-263	-728
Upplupen kostnad / Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	-555	-1 113
Upplupen kostnad / Sophämtning	-1 490	-1 243
Upplupen kostnad / Fastighetsel	-1 896	-3 089
Upplupen kostnad / Löpande underhåll, tvättutrustning	-2 816	0
Upplupna räntekostnader	-5 100	-6 328
Upplupen kostnad / Fjärrvärme	-27 210	-23 614
Förutbetalda medlemsavgifter	-52 149	-48 313
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-91 479	-87 786

Stockholm 2015-

Brf Vindruvan 15

Toni Haapanen

Claudia Lindström

Anders Norin

Veronica Wada

Lars Öberg

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-

Claes Söderqvist
Internrevisor