

Brf Vindruvan 15

769616-1038



ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret
2015-01-01—2015-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Fram till årsstämman bestod styrelsen av:

Toni Haapanen
Anders Norin
Claudia Lindström
Veronica Wada
Johan Öberg

Efter årsstämman bestod styrelsen av:

Kira Haapanen
Anders Norin
Veronica Wada
Fredrik Hallgren
Johan Öberg

*avstigit & lämnade föreningen
under perioden /30*

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

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

Underhållsplanen måste ständigt uppdateras och prioriteras. Det har vi fortsatt med under året. Till följd av den goda ekonomin har vi valt att utföra en del estetiska åtgärder med syfte att öka trivseln och attraktiviteten i vår fastighet. Det arbete hoppas vi kunna fortsätta med under kommande år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året ingått ett serviceavtal med Trygga Hiss, vilket är vår nya hissentreprenör. Detta har vi gjort både för att minska kostnaderna och öka kvaliteten i underhåll och tillsyn av hissen.

Till följd av en undermålig badrumsrenovering, som föreningen lät utföra för flertalet år sedan i en av våra tidigare hyreslägenheter har vi valt att ersätta nuvarande bostadsrättsinnehavare med ett schablonbelopp. Ersättningen har använts för att fuktsäkra badrummet. En sådan här ersättning är ovanlig, men föreningen hade ett särskilt ansvar som byggherre för just detta badrum och för de konstruktionsbrister som inte tidigare varit kända.

Under året har duschrummet/WC i källaren fräschats upp med ny sanitetsinredning. På sikt kommer rummet att behöva renoveras mer ingående vilket också tagits upp i underhållsplanen.

Källargången och trappen ned har fått en ordentligt genomgång med ny färg på väggar, tak och golv. Det gjordes sist på 1980-talet och var i ordentligt behov av reparation. Gammal limfärg skrapades bort och stora ytor putades om innan ny färg påfördes väggar och golv.

FW
ml
75

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Flerårsöversikt

År	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning (Tkr)	638	647	622	522	556
Resultat efter fin poster (Tkr)	-349	-213	-589	-818	-1 044
Balansomslutning (Tkr)	29 118	29 430	29 717	30 761	31 686
Soliditet	91%	91%	91%	90%	89%
Likviditet	4,00	5,25	3,81	5,76	9,77
Belåningsgrad	9%	9%	9%	10%	9%

Antal och ytor

Antal BR-lägenheter	15	15	15	15	15
Antal HR-lägenheter	1	1	1	1	1
Yta BR-lägenheter (kvm)	1 021	1 021	1 021	1 021	1 021
Yta HR-lägenheter (kvm)	63	63	63	63	63

Uppgifter i kr per kvm bostadsyta	2015	2014	2013	2012	2011
Tax.värde byggnad (kr/kvm BR)	13 920	13 920	13 920	12 522	12 522
Fastighetslån (kr/kvm BR)	2 547	2 547	2 595	2 938	2 938
Räntekostnader (kr/kvm BR)	47	61	77	96	99
Finansiellt resultat (kr/kvm BR)	-54	-61	-71	-62	-45
Årets resultat (kr/kvm BR)	-341	-209	-577	-805	-1 019
Omsättning (kr/kvm BR)	625	634	609	511	545
Årsavgifter (kr/kvm BR)	388	403	408	408	407
Löpande underhåll (kr/kvm BR)	53	26	25	47	134
Taxebundna kostnader (kr/kvm BR)	231	228	252	253	223
därav					
Värme (kr/kvm BR)	156	162	174	170	150
Vatten (kr/kvm BR)	18	18	18	18	16
Fastighetsel (kr/kvm BR)	26	22	36	40	31
Sophämtning (kr/kvm BR)	32	27	24	25	26

Förslag till resultatdispositioner

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-5 146 493,51 kr
Årets förlust	-348 646,77 kr
Totalt resultat att disponera	-5 495 140,28 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)	-5 580 970,28 kr

Totalt -5 495 140,28 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.

mm *75* *FD*

	Not	2015-01-01 -- 2015-12-31	2014-01-01 -- 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter bostäder		71 082 kr	70 014 kr
Hysesintäkter övrigt		161 796 kr	161 796 kr
Årsavgifter bostäder		395 928 kr	411 651 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		9 331 kr	3 553 kr
<i>Summa Nettoomsättning</i>		<i>638 137 kr</i>	<i>647 014 kr</i>
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		<i>45 906 kr</i>	
Summa Rörelsens intäkter		684 043 kr	647 014 kr
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-33 734 kr	-24 173 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-53 828 kr	-26 734 kr
Planerat underhåll	3	-191 606 kr	-60 188 kr
Driftskostnader	4	-236 258 kr	-233 183 kr
Fastighetsförsäkringar		-15 696 kr	2 530 kr
Fastighetsskatt		-37 988 kr	-37 572 kr
Förvaltningskostnader	5	-42 257 kr	-54 245 kr
Övriga kostnader		-11 574 kr	-17 467 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-622 941 kr</i>	<i>-451 031 kr</i>
<i>Övriga externa kostnader</i>	6	<i>-17 199 kr</i>	<i>-10 295 kr</i>
<i>Avskrivningar och nedskrivningar</i>		<i>-337 078 kr</i>	<i>-337 188 kr</i>
Summa Rörelsens kostnader		-977 217 kr	-798 515 kr
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>-293 174 kr</u>	<u>-151 501 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
<i>Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter</i>		<i>286 kr</i>	<i>725 kr</i>
<i>Räntekostnader och liknande kostnadsposter</i>		<i>-55 759 kr</i>	<i>-62 541 kr</i>
Summa Resultat från finansiella investeringar		-55 473 kr	-61 816 kr
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>-348 647 kr</u>	<u>-213 316 kr</u>
Årets resultat		-348 647 kr	-213 316 kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	28 574 109 kr	28 907 241 kr
Inventarier, verktyg och installationer		5 519 kr	9 464 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 579 628 kr	28 916 705 kr
Summa Anläggningstillgångar		28 579 628 kr	28 916 705 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	22 352 kr	22 612 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 631 kr	30 193 kr
<i>Summa Fordringar</i>		49 983 kr	52 805 kr
<i>Kassa och bank</i>		488 263 kr	460 098 kr
Summa Omsättningstillgångar		538 246 kr	512 903 kr
Summa Tillgångar		29 117 874 kr	29 429 608 kr

	Not	2015-12-31	2014-12-31
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		479 232 kr	393 402 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>31 878 452 kr</i>	<i>31 792 622 kr</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 146 494 kr	-4 847 347 kr
Årets resultat		-348 647 kr	-213 316 kr
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		<i>-5 495 140 kr</i>	<i>-5 060 664 kr</i>
Summa Eget kapital		26 383 312 kr	26 731 958 kr
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	10	<i>2 600 000 kr</i>	<i>2 600 000 kr</i>
Summa Långfristiga skulder		2 600 000 kr	2 600 000 kr
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		<i>72 594 kr</i>	<i>6 171 kr</i>
<i>Övriga skulder</i>		<i>2 315 kr</i>	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	11	<i>59 653 kr</i>	<i>91 479 kr</i>
Summa Kortfristiga skulder		134 562 kr	97 650 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		29 117 874 kr	29 429 608 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.

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 %
Inventarier	14,30 %

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 resultatdisposition. 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.

Handwritten signatures and initials:
m
k
F
28

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Allmänna notupplysningar

Not nr 1 Fastighetsskötsel	2015	2014
Städning	22 500	17 100
Snörenhållning	7 980	4 850
Bevakningskostnader	1 875	0
Hissbesiktning	1 379	2 223
Summa Fastighetsskötsel	33 734	24 173

Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer	2015	2014
Löpande underhåll, hissar	32 769	9 188
Löpande underhåll av installationer	6 600	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 041	2 438
Löpande underhåll, VVS/sanitet	3 387	0
Löpande underhåll, ventilation	2 530	2 819
Löpande underhåll, avloppsrör	1 700	0
Löpande underhåll av bostäder	428	1 014
Löpande underhåll, diverse förbrukningsmaterial	373	1 584
Löpande underhåll, tvättutrustning	0	2 816
Löpande underhåll, planteringar	0	6 875
Summa Löpande underhåll och reparationer	53 828	26 734

Not nr 3 Planerat underhåll	2015	2014
Planerat underhåll av bostäder	77 861	0
Planerat underhåll av huskropp utvändigt	55 744	0
Planerat underhåll, hissar	47 469	3 313
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	10 532	0
Planerat underhåll, tak	0	56 875
Summa Planerat underhåll	191 606	60 188

Not nr 4 Driftskostnader	2015	2014
Fjärrvärme	159 110	165 539
Sophämtning	32 174	27 739
Fastighetsel	26 475	22 027
Vatten	18 499	17 878
Summa Driftskostnader	236 258	233 183

Not nr 5 Förvaltningskostnader	2015	2014
Ekonomiförvaltning, grundavtal	34 755	40 020
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	2 778	8 325
Ekonomiförvaltning, tillägg	2 500	3 125
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	2 224	2 775
Summa Förvaltningskostnader	42 257	54 245

Not nr 6 Övriga externa kostnader	2015	2014
Övriga externa tjänster	7 063	900
Serviceavgifter till branchorganisationer	4 950	4 950
Bankkostnader	2 021	2 169
Övriga kostnader för frakter och transporter	1 626	619
Postbefordran	969	1 657
Övrigt	570	0
Summa Övriga externa kostnader	17 199	10 295

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Not nr 7 Byggnader och mark	2015	2014
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 781 232	12 781 232
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	12 781 232	12 781 232
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	670 995	575 139
Årets avskrivningar enligt plan	95 856	95 856
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	766 851	670 995
Bokfört värde Byggnad	12 014 381	12 110 237
Renovering Gatu- och Gårdsfasader		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 257 003	3 257 003
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	3 257 003	3 257 003
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	792 924	630 072
Årets avskrivningar enligt plan	162 852	162 852
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	955 776	792 924
Bokfört värde Renovering Gatu- och Gårdsfasader	2 301 227	2 464 079
Fibernät		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 125	28 125
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	28 125	28 125
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	11 232	8 424
Årets avskrivningar enligt plan	2 808	2 808
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	14 040	11 232
Bokfört värde Fibernät	14 085	16 893
Trapphusrenovering		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 326 755	1 326 755
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1 326 755	1 326 755
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	197 496	131 160
Årets avskrivningar enligt plan	66 336	66 336
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	263 832	197 496
Bokfört värde Trapphusrenovering	1 062 923	1 129 259

FLP
M
D

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Takreovering	2015	2014				
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>						
Vid årets början	105 625	105 625				
Årets inköp	0	0				
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>105 625</i>	<i>105 625</i>				
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>						
Vid årets början	10 560	5 280				
Årets avskrivningar enligt plan	5 280	5 280				
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>15 840</i>	<i>10 560</i>				
Bokfört värde Takreovering	89 785	95 065				
 Mark						
Anskaffningsvärde mark	13 091 708	13 091 708				
Bokfört värde mark	13 091 708	13 091 708				
 <i>Årets totala avskrivningar byggnader</i>	<i>333 132</i>	<i>333 132</i>				
 <i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>30 590 448</i>	<i>30 590 448</i>				
<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>2 016 339</i>	<i>1 683 207</i>				
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>15 482 401</i>	<i>15 815 533</i>				
<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>28 574 109</i>	<i>28 907 241</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	2015-12-31	2014-12-31				
Skattefordran för inkomståret 2015	13 393	0				
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	8 959	8 803				
Skattefordran för inkomståret 2014	0	13 809				
Summa Övriga fordringar	22 352	22 612				
 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	393 402	-4 847 347	-213 316	
Bal. av föreg. års resultat				-213 316	213 316	
Avsättn. fond yttre uh			85 830	-85 830		
Årets resultat					-348 647	
Belopp vid årets utgång	26 602 237	4 796 983	479 232	-5 146 494	-348 647	
 Not nr 10						
Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2015-12-31	2014-12-31		
Swedbank Hypotek 275 775						
893-9	2,33%	tillsvidare	-2 600 000	-2 600 000		
Summa Skulder till kreditinstitut			-2 600 000	-2 600 000		

FFH
 GW
 JW

Brf Vindruvan 15
Org.nr 769616-1038

Not nr 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad / Löpande underhåll, tvättutrustning	0	-2 816
Upplupen kostnad / Fastighetsel	0	-1 896
Upplupen kostnad / Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	0	-555
Upplupen kostnad / Postbefordran	0	-263
Upplupna räntekostnader	0	-5 100
Upplupen kostnad / Sophämtning	-2 555	-1 490
Upplupen kostnad / Fjärrvärme	-22 581	-27 210
Förutbetalda medlemsavgifter	-34 517	-52 149
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-59 653	-91 479

Stockholm 2016 - 05 - 29
Brf Vindruvan 15

Kira Haapanen

Avgätt under tidig
aktuell period JS

Fredrik Hallgren


Anders Norin

Veronica Wada

Johan Öberg

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har angivits 2016-05-30


Claes Söderqvist
Internrevisor

FL
UW
JS