

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vindruvan 15**

769616-1038

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Vindruvan 15, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2007.

Föreningens fastighet består av totalt 16 bostadslägenheter varav 15 med bostadsrätt samt en med hyresrätt samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 1 074 kvm, varav 1 011 kvm är bostadsrättsyta, och lokalarean (LOA) 80 kvm.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 29 405 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 093 000 kr och markvärde 17 312 000. Värdeår är 1994.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Chinbo AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 391 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3% på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Veronica Wada Fredrik Hallgren Johan Öberg
Suppleanter	Sanni Juntunen Anders Hammarbäck

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft protokollförda sammanträden cirka en gång i månaden.

### Revisor

Claes Söderqvist internrevisor

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi i styrelsen har förbättrat vårt arbetssätt genom vår protokollföring så att ekonomi- och underhållsfrågor alltid dokumenteras på varje styrelsemöte. Det tror vi kommer underlätta styrelsens löpande arbete. Det finns ett långsiktigt mål att förbättra styrelsens IT-lösningar med epost, lagring och hemsida och det har vi fortsatt arbeta med.

Föreningen har under verksamhetsåret anlitat trädgårdsmästare för översyn och åtgärder av växtligheten på vår innergård.

Brandvarnare i tvättstugan och brandsläckare i källare och entré har installerats. Styrelsen har ambition att fortsätta med förebyggande brandtekniska åtgärder.

Under våren drabbades vår hyreslägenhet av en vattenskada i köket. Detta följdes senare av ytterligare en vattenskada i en av bostadsrätterna. Tyvärr har dessa händelser försenat mycket av andra åtgärder som styrelsen haft ambition att genomföra.

Under hösten anordnade föreningen en gårdsfest med god uppslutning och positivt mottagande! Det gör vi gärna till en tradition framöver.

Under slutet av året upphandlades stamspolning, som inte utförts på många år och som ansågs nödvändigt i förebyggande syfte. Stamspolningen utfördes i början av 2017, men ledde tyvärr till ytterligare en vattenskada.

Föreningens underhållsplanen är en hjälp för prioriteringar. Vi har fortsatt att utföra en del estetiska åtgärder, förbättringsarbeten på hiss och tvättstuga samt ökat trivselsn och attraktiviteten i vår fastighet. Det har funnits planer på att ta tag i entrén ett par år nu, men det har tyvärr blivit flera stora utgifter till följd av tre oberoende vattenskador inom kort tid.

Under lång tid har föreningen haft bra med pengar i kassan och kunnat betala planerat och oplanerat underhåll med dessa medel. Eftersom våra fasta underhållskostnader har ökat och vi ser att kommande underhåll av entré, fönster och på sikt även avlopp måste finansieras genom lån, valde vi att höja avgifterna med 3 % inför 2017.

Sammantaget är föreningens ekonomi fortsatt god. Det negativa resultatet är liksom förra året till största del beroende på avskrivningar av tidigare genomförda underhållsåtgärder på innergård och trapphus. Det finns tillräckligt överskott av intäkter för att kunna betala det mesta av planerat och visst oplanerat underhåll de närmaste åren. På sikt kommer nuvarande lån att behöva utökas.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 20 (20) medlemmar. Under året har tre (fyra) medlemmar tillträtt samt tre (sju) medlemmar utträtt ur föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	633	638	647	622	522
Resultat efter finansiella poster	-375	-349	-213	-589	-818
Balansomslutning	28 725	29 118	29 430	29 717	30 761
Soliditet (%)	91	91	91	90	89
Belåningsgrad (%)	9	9	9	9	10
Fastighetslån kr/kvm (BR)	2 571	2 571	2 571	2 595	2 938
Årsavgifter kr/kvm (BR)	391	391	403	408	408

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Balansomslutning

Summan av föreningens tillgångar alternativt skulder och eget kapital.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 602 237	4 796 983	479 232	-5 146 493	-348 647	<b>26 383 312</b>
Disposition av föregående års resultat:			85 830	-434 477	348 647	<b>0</b>
Årets resultat					-374 799	<b>-374 799</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 602 237</b>	<b>4 796 983</b>	<b>565 062</b>	<b>-5 580 970</b>	<b>-374 799</b>	<b>26 008 513</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 580 970
årets förlust	-374 799
	<b>-5 955 769</b>
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	88 215
i ny räkning överföres	-6 043 984
	<b>-5 955 769</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	633 187	638 137
Övriga rörelseintäkter		7 711	45 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>640 898</b>	<b>684 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-521 742	-542 696
Övriga externa kostnader	4	-94 814	-97 443
Avskrivningar	5, 6	-338 651	-337 078
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-955 207</b>	<b>-977 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-314 309</b>	<b>-293 174</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 640	-55 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 490</b>	<b>-55 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-374 799</b>	<b>-348 647</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-374 799</b>	<b>-348 647</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 240 977	28 574 109
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	5 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 240 977</b>	<b>28 579 628</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 240 977</b>	<b>28 579 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	20 152	22 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 018	27 631
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 170</b>	<b>49 983</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		440 997	488 263
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>440 997</b>	<b>488 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>484 167</b>	<b>538 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 725 144</b>	<b>29 117 874</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 399 220	31 399 220
Fond för yttre underhåll		565 062	479 232
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 964 282</b>	<b>31 878 452</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 580 970	-5 146 494
Årets resultat		-374 799	-348 647
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 955 769</b>	<b>-5 495 141</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 008 513</b>	<b>26 383 311</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 600 000	2 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34 645	72 594
Övriga skulder		5 100	2 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	76 886	59 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>116 631</b>	<b>134 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 725 144</b>	<b>29 117 874</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### 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%

#### 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). Till fonden för yttre underhåll avsätts 0,3% på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark.

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	395 928	395 928
Hysesintäkter, bostäder	71 904	71 082
Hyror lokaler	161 796	161 796
Pant- och överlåtelseavgifter	3 559	9 331
	<b>633 187</b>	<b>638 137</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Trivselåtgärder	10 113	1 130
Bevakningskostnader	9 375	1 875
Städkostnader	21 600	22 500
Snöröjning/sandning	5 000	7 980
Hisservice/besiktning	2 366	1 379
Reparationer	108 122	21 059
Hissreparationer	20 026	32 769
Trädgård och utemiljö	5 970	0
Planerat underhåll	42 457	191 606
Fastighetsel	30 122	26 475
Uppvärmning	172 407	159 110
Vatten och avlopp	29 511	18 499
Avfallshantering	24 057	32 174
Försäkringskostnader	15 959	15 696
Kabel-tv	4 857	3 844
Bredband	19 800	6 600
	<b>521 742</b>	<b>542 696</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Fastighetsskatt	20 050	18 100
Fastighetsavgift	20 288	19 888
Datorkommunikation	506	0
Serviceavg till branschorgan	4 950	4 950
Porto	1 576	2 594
Ekonomisk förvaltning	44 346	42 256
Bankkostnader	2 198	2 021
Övriga poster	900	7 633
	<b>94 814</b>	<b>97 442</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>17 498 740</b>	<b>17 498 740</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-2 016 339	-1 683 207
Årets avskrivningar	-333 132	-333 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-2 349 471</b>	<b>-2 016 339</b>
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
<b>Utgående värde mark</b>	<b>13 091 708</b>	<b>13 091 708</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 240 977</b>	<b>28 574 109</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 093 000	14 212 000
Taxeringsvärden mark	17 312 000	14 398 000
	<b>29 405 000</b>	<b>28 610 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	27 400 000	26 800 000
Taxeringsvärde lokaler	2 005 000	1 810 000
	<b>29 405 000</b>	<b>28 610 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	27 593	27 593
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 593</b>	<b>27 593</b>
Ingående avskrivningar	-22 074	-16 555
Årets avskrivningar	-5 519	-5 519
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 593</b>	<b>-22 074</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 519</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	9 109	8 959
Skattefordran	11 043	13 393
	<b>20 152</b>	<b>22 352</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	2,33	3 månader tills vidare	2 600 000	2 600 000
			<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Avfall	0	2 555
Fjärrvärme	24 611	22 581
Förutbetalda hyror och avgifter	52 275	34 517
	<b>76 886</b>	<b>59 653</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

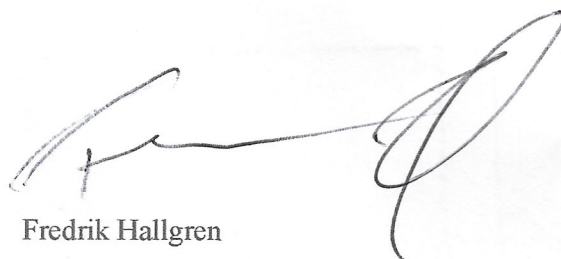
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	<b>5 923 000</b>	<b>5 923 000</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med tre procent.  
Stamspolning av fastigheten skedde i början av året.

Stockholm 170519

  
Veronica Wada

  
Fredrik Hallgren



Johan Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Claes Söderqvist  
Internrevisor