

Årsredovisning
för
Brf Vindruvan 15

769616-1038

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Vindruvan 15, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och en är upplåten med hyresrätt. Den totala boarean (BOA) är 1 074 kvm. Föreningen har också en lokal, vars yta (LOA) är 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.

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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 602 237	4 796 983	565 062	-5 580 970	-374 799	26 008 513
Disposition av föregående års resultat:			88 215	-463 014	374 799	0
Årets resultat					-358 517	-358 517
Belopp vid årets utgång	26 602 237	4 796 983	653 277	-6 043 984	-358 517	25 649 996

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 043 984
årets förlust	-358 517
	-6 402 501

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	88 215
av fonden ianspråkats	-74 844
i ny räkning överföres	-6 415 872
	-6 402 501

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

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	633 106	633 187
Övriga rörelseintäkter		6	7 711
Summa rörelseintäkter		633 112	640 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-518 311	-521 742
Övriga externa kostnader	4	-101 726	-94 814
Avskrivningar	5, 6	-333 132	-338 651
Summa rörelsekostnader		-953 169	-955 207
Rörelseresultat		-320 057	-314 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 463	-60 640
Summa finansiella poster		-38 459	-60 490
Resultat efter finansiella poster		-358 516	-374 799
Årets resultat		-358 517	-374 799

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	27 907 845	28 240 977
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 907 845	28 240 977

Summa anläggningstillgångar 27 907 845 28 240 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	19 404	20 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 594	23 018
Summa kortfristiga fordringar		54 998	43 170

Kassa och bank

Kassa och bank		483 724	440 997
Summa kassa och bank		483 724	440 997
Summa omsättningstillgångar		538 722	484 167

SUMMA TILLGÅNGAR 28 446 567 28 725 144

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 399 220

31 399 220

Fond för yttre underhåll

653 277

565 062

Summa bundet eget kapital

32 052 497

31 964 282

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 043 984

-5 580 970

Årets resultat

-358 517

-374 799

Summa fritt eget kapital

-6 402 501

-5 955 769

Summa eget kapital

25 649 996

26 008 513

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

2 600 000

2 600 000

Summa långfristiga skulder

2 600 000

2 600 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

63 039

34 645

Övriga skulder

45 549

5 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

87 983

76 886

Summa kortfristiga skulder

196 571

116 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 446 567

28 725 144

Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-358 517	-374 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 132	338 651
Förändring skatteskuld/fordran		752	2 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-24 633	-33 798
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 580	4 463
Förändring av leverantörsskulder		28 394	-37 949
Förändring av kortfristiga skulder		51 546	20 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 727	-47 266
Årets kassaflöde		42 727	-47 266
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		440 997	488 263
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		483 724	440 997

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

	2017	2016
Årsavgifter	406 078	395 928
Årsavgifter, reducering	-3 587	0
Hysesintäkter, bostäder	72 388	71 904
Hysesintäkter, bostäder, bortfall	-6 032	0
Hysesintäkter, lokaler	162 258	161 796
Pant- och överlåtelseavgifter	2 002	3 559
	633 107	633 187

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Trivselåtgärder	343	10 113
Bevakningskostnader	0	9 375
Kostnader i samband med städdagar	407	0
Städkostnader	21 150	21 600
Snöröjning/sandning	1 702	5 000
Serviceavtal	4 375	0
Hisservice/besiktning	7 938	2 366
Reparationer	99 968	108 122
Hissreparationer	4 731	20 026
Trädgård och utemiljö	5 326	5 970
Planerat underhåll	70 044	42 457
Fastighetsel	39 334	30 122
Uppvärmning	165 991	172 407
Vatten och avlopp	21 785	29 511
Avfallshantering	34 179	24 057
Försäkringskostnader	16 261	15 959
Kabel-tv	2 920	4 857
Bredband	6 600	19 800
Förbrukningsinventarier	4 185	0
Förbrukningsmaterial	11 072	0
	518 311	521 742

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	20 050	20 050
Fastighetsavgift	21 040	20 288
Hemsida	462	506
Serviceavg till branschorgan	4 997	4 950
Porto	626	1 576
Föreningsgemensamma kostnader	5 367	0
Ekonomisk förvaltning	34 181	44 346
Bankkostnader	2 507	2 198
Energideklaration	11 875	0
Gåvor	40	0
Övriga poster	581	900
	101 726	94 814

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Ingående avskrivningar byggnader	-2 349 471	-2 016 339
Årets avskrivningar	-333 132	-333 132
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-2 682 603	-2 349 471
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående redovisat värde	27 907 845	28 240 977
Taxeringsvärden byggnader	12 093 000	12 093 000
Taxeringsvärden mark	17 312 000	17 312 000
	29 405 000	29 405 000
Taxeringsvärde bostäder	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärde lokaler	2 005 000	2 005 000
	29 405 000	29 405 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	27 593	27 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 593	27 593
Ingående avskrivningar	-27 593	-22 074
Årets avskrivningar	0	-5 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 593	-27 593
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	9 113	9 109
Skattefordran	10 291	11 043
	19 404	20 152

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,827	3 månader tills vidare	2 600 000	2 600 000
			2 600 000	2 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

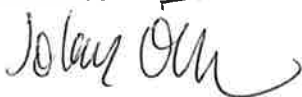
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	180	0
Avfall	2 060	0
Fjärrvärme	24 461	24 611
El	3 913	0
Förutbetalda hyror och avgifter	57 369	52 275
	87 983	76 886

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	5 923 000	5 923 000

Stockholm den 4/3 2018

Johan Öberg
Ordförande



Johan Nordenblank



Min revisionsberättelse har lämnats den



Claes Söderqvist
Internrevisor

Veronica Wada



Anders Hammarbäck



2018