

Årsredovisning
för
Brf Vindruvan 15

769616-1038

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Vindruvan 15, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 26 september 2018.

Föreningens fastighet består av totalt 16 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boarean (BOA) är 1 085 kvm. Föreningen har också en lokal, vars yta (LOA) är 79 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 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter Veronica Wada
 Anna Geijer
 Anders Hammarbäck
 Johan Nordenblank

Suppleant Sanni Juntunen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Claes Söderqvist internrevisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen sista hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt under året. Lägenheten delades upp genom att ett rum från hyresrätten införlivades med intilliggande bostadsrätt som därmed blev 4ROK och resterande del såldes som 1ROK med möjlighet att göra om till en minitvåa. Beslutet kring detta har tagits på två extra föreningsstämmor och styrelsen har anlitat jurist för de legala delarna som kontraktsskrivning samt andelsomräkning.

Föreningen har antagit nya stadgar efter att enhetligt röstat för dessa på en extra föreningsstämma med samtliga medlemmar närvarande på plats eller via fullmakt.

Under hösten har föreningens gemensamma badrum i källaren renoverats och ny belysning pryder nu väggarna utanför den stora entrén.

Föreningen har fortsatt god ekonomi och gott om likvida medel. Eftersom föreningen står inför ett relativt omfattande ventilationsarbete för att få godkänd OVK så avvaktar styrelsen med beslutet att eventuellt amortera på föreningens lån tills dess att arbetet är slutfört.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (20) medlemmar. Under året har 4 (0) medlemmar tillträtt samt 3 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid två överlåtelse samt en upplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	593	633	633	638
Resultat efter finansiella poster	-579	-359	-375	-349
Balansomslutning	33 052	28 447	28 725	29 118
Soliditet (%)	92	90	91	91
Belåningsgrad (%)	9	9	9	9
Fastighetslån kr/kvm (BR)	2 396	2 571	2 571	2 571
Årsavgifter kr/kvm (BR)	392	402	391	391

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 602 237	4 796 983	653 277	-6 043 984	-358 517	25 649 996
Ökning av insatskapital	1 881 528	3 294 472				5 176 000
Disposition av föregående års resultat:			13 371	-371 888	358 517	0
Årets resultat					-578 854	-578 854
Belopp vid årets utgång	28 483 765	8 091 455	666 648	-6 415 872	-578 854	30 247 142

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 415 872
årets förlust	-578 854
	-6 994 726

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	88 215
av fonden ianspråktas	-277 738
i ny räkning överföres	-6 805 203
	-6 994 726

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	593 136	633 106
Övriga rörelseintäkter		5	6
Summa rörelseintäkter		593 141	633 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-641 539	-518 311
Övriga externa kostnader	4	-171 388	-101 726
Avskrivningar	5, 6	-333 132	-333 132
Summa rörelsekostnader		-1 146 059	-953 169
Rörelseresultat		-552 918	-320 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 936	-38 463
Summa finansiella poster		-25 936	-38 459
Resultat efter finansiella poster		-578 854	-358 516
Årets resultat		-578 854	-358 517

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 574 713	27 907 845
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 574 713	27 907 845
Summa anläggningstillgångar		27 574 713	27 907 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	19 052	19 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 649	35 594
Summa kortfristiga fordringar		57 701	54 998
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 419 204	483 724
Summa kassa och bank		5 419 204	483 724
Summa omsättningstillgångar		5 476 905	538 722
SUMMA TILLGÅNGAR		33 051 618	28 446 567

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 575 220	31 399 220
Fond för yttre underhåll		666 648	653 277
Summa bundet eget kapital		37 241 868	32 052 497
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 415 872	-6 043 984
Årets resultat		-578 854	-358 517
Summa fritt eget kapital		-6 994 726	-6 402 501
Summa eget kapital		30 247 142	25 649 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 600 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder		2 600 000	2 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 109	63 039
Övriga skulder		45 549	45 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	90 818	87 983
Summa kortfristiga skulder		204 476	196 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 051 618	28 446 567

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-578 854	-358 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 132	333 132
Förändring skatteskuld/fordran		352	752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-245 370	-24 633
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 056	-12 580
Förändring av leverantörsskulder		5 070	28 394
Förändring av kortfristiga skulder		2 835	51 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-240 521	42 727
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		5 176 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 176 000	0
Årets kassaflöde		4 935 479	42 727
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		483 724	440 997
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 419 203	483 724

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

	2018	2017
Årsavgifter	425 329	406 078
Årsavgifter, reducering	0	-3 587
Hysesintäkter, bostäder	0	72 388
Hysesintäkter, bostäder, bortfall	0	-6 032
Hysesintäkter, lokaler	167 807	162 258
Pant- och överlåtelseavgifter	0	2 002
	593 136	633 107

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	6 043	5 326
Trivselåtgärder	744	343
Kostnader i samband med städdagar	821	407
Städkostnader	22 050	21 150
Snöröjning/sandning	5 096	1 702
Serviceavtal	0	4 375
Hisservice/besiktning	4 789	7 938
Reparationer	7 214	99 968
Hissreparationer	0	4 731
Planerat underhåll	277 738	70 044
Fastighetsel	47 580	39 334
Uppvärmning	168 724	165 991
Vatten och avlopp	22 844	21 785
Avfallshantering	34 661	34 179
Försäkringskostnader	18 172	16 261
Försäkringsersättningar	-15 765	0
Kabel-tv	3 957	2 920
Bredband	13 200	6 600
Förbrukningsinventarier	13 736	4 185
Förbrukningsmaterial	9 935	11 072
	641 539	518 311

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	20 050	20 050
Fastighetsavgift	21 392	21 040
Hemsida	482	462
Porto	1 125	626
Föreningsgemensamma kostnader	10 394	5 367
Ekonomisk förvaltning	40 193	34 181
Bankkostnader	2 495	2 507
Energideklaration	0	11 875
Konsultarvoden	29 350	0
Mäklararvoden	37 400	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 082	4 997
Gåvor	0	40
Övriga poster	3 425	581
	171 388	101 726

Not 5 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Ingående avskrivningar byggnader	-2 682 603	-2 349 471
Årets avskrivningar	-333 132	-333 132
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 015 735	-2 682 603
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående redovisat värde	27 574 713	27 907 845
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

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	27 593	27 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 593	27 593
Ingående avskrivningar	-27 593	-27 593
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 593	-27 593
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	9 113	9 113
Skattefordran	9 939	10 291
	19 052	19 404

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 250	8 250
Fastighetsförsäkring	19 263	16 421
Bredband	6 600	6 600
TV	1 011	989
Snöröjning	3 525	3 333
	38 649	35 593

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,233	3 månader tills vidare	2 600 000	2 600 000
			2 600 000	2 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	268	180
Avfall	2 478	2 060
Fjärrvärme	22 484	24 461
El	5 682	3 913
Styrelsekostnader	2 000	0
Förutbetalda hyror och avgifter	57 906	57 369
	90 818	87 983

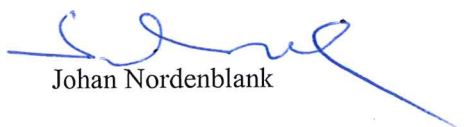
Not 11 Ställda säkerheter

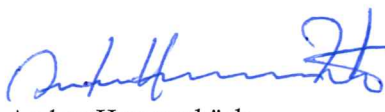
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	5 923 000	5 923 000

Stockholm den 25 2019



Veronica Wada


Anna Geijer


Johan Nordenblank


Anders Hammarbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 2019


Claes Söderqvist
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15, org nr 7696161038


Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2019



Claes Söderqvist