

Årsredovisning 2019



Brf Vindruvan 15

Org nr 769616-1038

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstkatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vindruvan 15, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 1% procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 41 491 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 123 000 kr och markvärde 25 368 000 kr. Värdeår är 1994.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Chinbo AB, en del av Fastum 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 13 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Veronica Wada	ordförande
	Anna Geijer	
	Anders Hammarbäck	
	Johan Tärnell	

Suppleant	Sanni Juntunen
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Julia Brander	internrevisor
---------------	---------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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.

Under 2019 har förarbeten till ventilationsarbetet genomförts, som filmning av ventilationskanalerna. Även framtagande av offert för arbetet har genomförts under 2019. Själva ventilationsarbetet ska genomföras under 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 22 (21) medlemmar. Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt samt 4 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid tre överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	600	593	633	633	638
Resultat efter finansiella poster	-350	-579	-359	-375	-349
Balansomslutning	32 703	33 052	28 447	28 725	29 118
Soliditet (%)	91	92	90	91	91
Belåningsgrad (%)	9	9	9	9	9
Fastighetslån kr/kvm	2 396	2 396	2 571	2 571	2 571
Årsavgifter kr/kvm	396	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	28 483 765	8 091 455	666 648	-6 415 872	-578 854	30 247 142
Disposition av föregående års resultat:			-189 523	-389 331	578 854	0
Årets resultat					-350 034	-350 034
Belopp vid årets utgång	28 483 765	8 091 455	477 125	-6 805 203	-350 034	29 897 108

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 805 203
årets förlust	-350 034
	-7 155 237
behandlas så att	
avsätts till underhållsfond	124 473
av underhållsfonden ianspråktas	-7 125
i ny räkning överföres	-7 272 585
	-7 155 237

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	599 922	593 136
Övriga rörelseintäkter		605	5
Summa rörelseintäkter		600 527	593 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-444 771	-641 539
Övriga externa kostnader	4	-128 164	-171 388
Avskrivningar	5, 6	-333 132	-333 132
Summa rörelsekostnader		-906 067	-1 146 059
Rörelseresultat		-305 540	-552 918
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 494	-25 936
Summa finansiella poster		-44 494	-25 936
Resultat efter finansiella poster		-350 034	-578 854
Årets resultat		-350 034	-578 854

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 241 581	27 574 713
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 241 581	27 574 713
Summa anläggningstillgångar		27 241 581	27 574 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	10 256	19 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 474	38 649
Summa kortfristiga fordringar		48 730	57 701
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 412 546	5 419 204
Summa kassa och bank		5 412 546	5 419 204
Summa omsättningstillgångar		5 461 276	5 476 905
SUMMA TILLGÅNGAR		32 702 857	33 051 618

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 575 220	36 575 220
Fond för yttre underhåll		477 125	666 648
Summa bundet eget kapital		37 052 345	37 241 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 805 203	-6 415 872
Årets resultat		-350 034	-578 854
Summa fritt eget kapital		-7 155 237	-6 994 726
Summa eget kapital		29 897 108	30 247 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 600 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder		2 600 000	2 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 658	68 109
Övriga skulder		45 549	45 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	101 542	90 818
Summa kortfristiga skulder		205 749	204 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 702 857	33 051 618

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-350 034	-578 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 132	333 132
Förändring skatteskuld/fordran		3 500	352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-13 402	-245 370
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 471	-3 056
Förändring av leverantörsskulder		-9 451	5 070
Förändring av kortfristiga skulder		10 724	2 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 658	-240 520
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	5 176 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	5 176 000
Årets kassaflöde		-6 658	4 935 480
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 419 204	483 724
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 412 546	5 419 204

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

	2019	2018
Årsavgifter	429 726	425 329
Hysesintäkter, lokaler	170 196	167 807
	599 922	593 136

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	29 323	0
Trädgårdsskötsel	0	6 043
Trivselåtgärder	0	744
Kostnader i samband med städdagar	0	821
Städkostnader	16 200	22 050
Snöröjning/sandning	6 169	5 096
Serviceavtal	4 470	0
Hisservice/besiktning	4 973	4 789
Besiktningkostnader	3 000	0
Reparationer	52 454	7 214
Hissreparationer	6 231	0
Planerat underhåll	7 125	277 738
Fastighetsel	40 851	47 580
Uppvärmning	167 168	168 724
Vatten och avlopp	23 271	22 844
Avfallshantering	41 361	34 661
Försäkringskostnader	21 077	18 172
Försäkringsersättningar	0	-15 765
Kabel-tv	4 046	3 957
Bredband	13 200	13 200
Förbrukningsinventarier	2 697	13 736
Förbrukningsmaterial	1 155	9 935
	444 771	641 539

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	22 910	20 050
Fastighetsavgift	22 032	21 392
Hemsida	501	482
Porto	3 000	1 125
Föreningsgemensamma kostnader	0	10 394
Ekonomisk förvaltning	36 510	40 193
Bankkostnader	2 900	2 495
Konsultarvoden	0	29 350
Mäklararvoden	0	37 400
Medlems-/föreningsavgifter	5 142	5 082
Juridisk konsultation	33 844	0
Övriga poster	1 325	3 425
	128 164	171 388

Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Ingående avskrivningar byggnader	-3 015 735	-2 682 603
Årets avskrivningar	-333 132	-333 132
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 348 867	-3 015 735
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående redovisat värde	27 241 581	27 574 713
Taxeringsvärden byggnader	16 123 000	12 093 000
Taxeringsvärden mark	25 368 000	17 312 000
	41 491 000	29 405 000
Taxeringsvärde bostäder	39 200 000	27 400 000
Taxeringsvärde lokaler	2 291 000	2 005 000
	41 491 000	29 405 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 817	9 113
Skattefordran	6 439	9 939
	10 256	19 052

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 250	8 250
Fastighetsförsäkring	19 952	19 263
Bredband	6 600	6 600
TV	1 028	1 011
Snöröjning	2 644	3 525
	38 474	38 649

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,498	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

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	324	268
Avfall	4 826	2 478
Fjärrvärme	21 423	22 484
El	2 816	5 682
Styrelsekostnader	1 928	2 000
Vatten och avlopp	3 887	0
Ekonomisk förvaltning	1 755	0
Förutbetalda hyror och avgifter	64 583	57 906
	101 542	90 818

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	5 923 000	5 923 000

Stockholm 26 / 4 2020



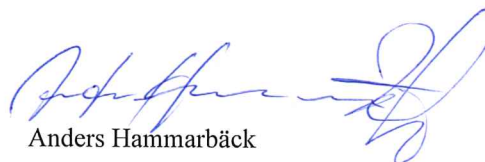
Veronica Wada
Ordförande



Anna Geijer



Johan Tärnell



Anders Hammarbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 24 / 4 2020



Julia Brander
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15,

Org.nr 769616-1038

I egenskap av internrevisor har jag granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Styrelsen ansvarar för föreningens förvaltning samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen syftar till att kontrollera att inga oegentligheter förekommer och innefattar urvalsgranskning av underlagen i räkenskapshandlingarna samt prövning av redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem. Revisionen har utförts enligt god redovisningssed i Sverige för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma huruvida styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Det tillstyrks även att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2020



Julia Brander