

Årsredovisning 2020

Brf Vindruvan 15

Org nr 769616-1038

fastum

www.fastum.se | Tel: 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 bostadsrättslaghet.

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 reavinstskatten.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vindruvan 15, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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

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 framtagen 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.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Veronica Wada	ordförande (avgått på grund av flytt 2021)
	Anna Geijer	
	Anders Hammarbäck	
	Johan Tärnell	(ny ordförande feb 2021)
Suppleant	Sanni Juntunen	

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

Revisor

Julia Brander internrevisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt god ekonomi och gott om likvida medel. Under 2020 genomfördes OVK-åtgärder i lägenheter och gemensamma utrymmen för att klara inspektionen. OVK- åtgärder kommer att fortsätta under 2021 i källaren och soprummet för att färdigställa utrymmen i fastigheten. OVK-åtgärder för lokalen som föreningen besitter kommer även att påbörjas under 2021 då styrelsen håller på att inhämta offerter för detta arbete. Med detta i åtanke avvaktar styrelsen med beslutet att eventuellt amortera på föreningens lån tills dess att arbetet är slutfört samt att genomföra andra tänkbara renoveringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 23 (22) medlemmar. Under året har 5 (5) medlemmar tillträtt samt 4 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid tre överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	605	600	593	633	633
Resultat efter finansiella poster	-298	-350	-579	-359	-375
Balansomslutning	32 330	32 703	33 052	28 447	28 725
Soliditet (%)	92	91	92	90	91
Belåningsgrad (%)	9	9	9	9	9
Fastighetslån kr/kvm	2 396	2 396	2 396	2 571	2 571
Årsavgifter kr/kvm	398	396	392	402	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	477 125	-6 805 203	-350 034	29 897 108
Disposition av föregående års resultat:			117 348	-467 382	350 034	0
Årets resultat					-297 735	-297 735
Belopp vid årets utgång	28 483 765	8 091 455	594 473	-7 272 585	-297 735	29 599 373

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 272 585
årets förlust	-297 735
	-7 570 320

behandlas så att avsätts till underhållsfond	124 473
av underhållsfonden ianspråkats	-66 118
i ny räkning överföres	-7 628 675
	-7 570 320

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	604 770	599 922
Övriga rörelseintäkter		50 283	605
Summa rörelseintäkter		655 053	600 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-488 182	-444 771
Övriga externa kostnader	4	-100 288	-128 164
Avskrivningar		-333 132	-333 132
Summa rörelsekostnader		-921 602	-906 067
Rörelseresultat		-266 549	-305 540
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 186	-44 494
Summa finansiella poster		-31 186	-44 494
Resultat efter finansiella poster		-297 735	-350 034
Årets resultat		-297 735	-350 034

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 908 449	27 241 581
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar	6	757 034	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 665 483	27 241 581
Summa anläggningstillgångar		27 665 483	27 241 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	9 822	10 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 624	38 474
Summa kortfristiga fordringar		49 446	48 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 614 723	5 412 546
Summa kassa och bank		4 614 723	5 412 546
Summa omsättningstillgångar		4 664 169	5 461 276
SUMMA TILLGÅNGAR		32 329 652	32 702 857

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 575 220	36 575 220
Fond för yttre underhåll		594 473	477 125
Summa bundet eget kapital		37 169 693	37 052 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 272 585	-6 805 203
Årets resultat		-297 735	-350 034
Summa fritt eget kapital		-7 570 320	-7 155 237
Summa eget kapital		29 599 373	29 897 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 600 000
Summa långfristiga skulder		0	2 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 600 000	0
Leverantörsskulder		50 009	58 658
Övriga skulder		0	45 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	80 270	101 542
Summa kortfristiga skulder		2 730 279	205 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 329 652	32 702 857

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-297 735	-350 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 132	333 132
Förändring skatteskuld/fordran		434	3 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		35 831	-13 402
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 150	5 471
Förändring av leverantörsskulder		-8 649	-9 451
Förändring av kortfristiga skulder		2 533 179	10 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 559 211	-6 658
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-757 034	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-757 034	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 600 000	0
Årets kassaflöde		-797 823	-6 658
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 412 546	5 419 204
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 614 723	5 412 546

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%

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	431 838	429 726
Hysesintäkter, lokaler	172 932	170 196
	604 770	599 922

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	33 560	29 323
Trädgårdsskötsel	12 244	0
Städkostnader	17 062	16 200
Snöröjning/sandning	5 350	6 169
Serviceavtal	4 470	4 470
Hisservice/besiktning	5 276	4 973
Besiktningkostnader	0	3 000
Reparationer	12 502	52 454
Hissreparationer	19 084	6 231
Planerat underhåll	66 118	7 125
Fastighetsel	33 480	40 851
Uppvärmning	161 900	167 168
Vatten och avlopp	24 432	23 271
Avfallshantering	43 942	41 361
Försäkringskostnader	21 825	21 077
Försäkringsersättningar	-6 709	0
Kabel-tv	4 112	4 046
Bredband	13 200	13 200

Förbrukningsinventarier	10 724	2 697
Förbrukningsmaterial	5 610	1 155
	488 182	444 771

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	22 864	22 910
Fastighetsavgift	22 512	22 032
Hemsida	645	501
Porto	750	3 000
Föreningsgemensamma kostnader	10 236	0
Ekonomisk förvaltning	33 000	36 510
Bankkostnader	3 208	2 900
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	5 142
Juridisk konsultation	0	33 844
Övriga poster	1 889	1 325
	100 288	128 164

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Ingående avskrivningar byggnader	-3 348 867	-3 015 735
Årets avskrivningar	-333 132	-333 132
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 681 999	-3 348 867
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående redovisat värde	26 908 449	27 241 581
Taxeringsvärden byggnader	16 123 000	16 123 000
Taxeringsvärden mark	25 368 000	25 368 000
	41 491 000	41 491 000
Taxeringsvärde bostäder	39 200 000	39 200 000
Taxeringsvärde lokaler	2 291 000	2 291 000
	41 491 000	41 491 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ventilationsombyggnad	757 034	0
	757 034	0

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 817	3 817
Skattefordran	6 005	6 439
	9 822	10 256

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	8 689	8 250
Fastighetsförsäkring	20 598	19 952
Bredband	6 600	6 600
TV	1 031	1 028
Snöröjning	2 706	2 644
	39 624	38 474

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,296	3 månader tills vidare	2 600 000	2 600 000
			2 600 000	2 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 600 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 600 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	281	324
Avfall	5 686	4 826
Fjärrvärme	23 186	21 423
El	3 483	2 816
Styrelsekostnader	1 980	1 928
Vatten och avlopp	4 075	3 887
Ekonomisk förvaltning	0	1 755
Förutbetalda hyror och avgifter	41 579	64 583
	80 270	101 542

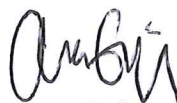
Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	5 923 000	5 923 000

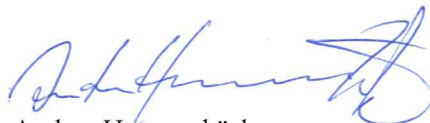
Stockholm 2021-03-18



Johan Tärnell
ordförande



Anna Geijer
ledamot



Anders Hammarbäck
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



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 2020-01-01 – 2020-12-31. Styrelsen ansvarar för föreningens förvaltning samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen. I uppdraget som internrevisor ingår att granska styrelsens årsredovisning och förvaltning.

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 genomförts för att säkerställa att årsredovisningen utförts enligt god redovisningssed i Sverige. Syftet är att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Granskningen visar att årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020. Jag har gått igenom väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om 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 att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag. Det tillstryks även att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15/3 2021



Julia Brander