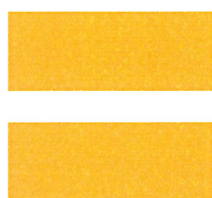




# Årsredovisning 2021



## Brf Vindruvan 15

Org nr 769616-1038

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 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 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 ombyggnad.

**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 2021. 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 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 efter föreningens underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2021 och extrastämma den 26 oktober 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Karolina Lind	ordförande
	Hanna Rosen	
	Johan Tärnell	
	Shahrazad Kiavash	
	Anders Wladis	(avgick vid extrastämma 26 okt.)
	Mark Zupancic	(invald vid extrastämma 26 okt.)
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.

Under 2020 påbörjades OVK-åtgärder i lägenheter och gemensamma utrymmen för att klara inspektionen. Arbetet färdigställdes under 2021 och fastigheten har därmed en godkänd OVK-besiktning per 2021.

Under hösten 2021 har en brandbesiktning av fastighetens gemensamma utrymmen genomförts av företaget Brandsäkra. En offert togs in på de rekommendationer som framkom av besiktning och åtgärder planeras genomföras under 2022.

Under våren 2022 planeras även en renovering av fönster och balkongdörrar som vetter mot föreningens innergård, offert för detta är inhämtad.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 26 (23) medlemmar. Under året har 10 (5) medlemmar tillträtt samt 7 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 överlåtelser. Inga medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning, men två befintliga andrahandsuthyrningar har fortsatt.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	605	605	600	593	633
Resultat efter finansiella poster	-402	-298	-350	-579	-359
Balansomslutning	31 972	32 330	32 703	33 052	28 447
Soliditet (%)	91	92	91	92	90
Belåningsgrad (%)	10	9	9	9	9
Fastighetslån kr/kvm	2 396	2 396	2 396	2 396	2 571
Årsavgifter kr/kvm	398	398	396	392	402

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	594 473	-7 272 585	-297 735	29 599 373
Disposition av föregående års resultat:			58 355	-356 090	297 735	0
Årets resultat					-402 491	-402 491
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 483 765</b>	<b>8 091 455</b>	<b>652 828</b>	<b>-7 628 675</b>	<b>-402 491</b>	<b>29 196 882</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 628 675
årets förlust	-402 491
	<b>-8 031 166</b>

behandlas så att avsätts till underhållsfond	124 743
i ny räkning överföres	-8 155 909
	<b>-8 031 166</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	605 250	604 770
Övriga rörelseintäkter		4 709	50 283
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>609 959</b>	<b>655 053</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-495 882	-488 182
Övriga externa kostnader	4	-109 556	-100 288
Avskrivningar		-371 143	-333 132
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-976 581</b>	<b>-921 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-366 622</b>	<b>-266 549</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 869	-31 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 869</b>	<b>-31 186</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-402 491</b>	<b>-297 735</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-402 491</b>	<b>-297 735</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 352 785	26 908 449
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar	6	0	757 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 352 785</b>	<b>27 665 483</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 352 785</b>	<b>27 665 483</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 451	0
Övriga fordringar	7	8 944	9 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 345	39 624
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 740</b>	<b>49 446</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 557 871	4 614 723
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 557 871</b>	<b>4 614 723</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 619 611</b>	<b>4 664 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 972 396</b>	<b>32 329 652</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	36 575 220	36 575 220
Fond för yttre underhåll	652 828	594 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 228 048</b>	<b>37 169 693</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-7 628 675	-7 272 585
Årets resultat	-402 491	-297 735
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 031 166</b>	<b>-7 570 320</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 196 882</b>	<b>29 599 373</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 600 000	2 600 000
Leverantörsskulder		69 675	50 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	105 839	80 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 775 514</b>	<b>2 730 279</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 972 396

32 329 652



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-402 491	-297 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		371 143	333 132
Förändring skatteskuld/fordran		878	434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-30 470</b>	<b>35 831</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-14 451	0
Förändring av kortfristiga fordringar		1 279	-1 150
Förändring av leverantörsskulder		19 666	-8 649
Förändring av kortfristiga skulder		25 569	2 533 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 593</b>	<b>2 559 211</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-58 445	-757 034
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-58 445</b>	<b>-757 034</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		0	-2 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-56 852</b>	<b>-797 823</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 614 723	5 412 546
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 557 871</b>	<b>4 614 723</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%
Ventilationstillbyggnad	5,00%
Fibernät	10,00%
Inventarier	14,30%

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	431 838	431 838
Hysesintäkter, lokaler	173 412	172 932
	<b>605 250</b>	<b>604 770</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	36 138	33 560
Trädgårdsskötsel	0	12 244
Städkostnader	26 267	17 062
Snöröjning/sandning	8 119	5 350
Serviceavtal	0	4 470
Hisservice/besiktning	7 090	5 276
Systematiskt brandskyddsarbete	9 725	0
Reparationer	39 634	12 502
Hissreparationer	5 625	19 084
Planerat underhåll	0	66 118
Fastighetsel	52 657	33 480
Uppvärmning	197 763	161 900
Vatten och avlopp	26 154	24 432
Avfallshantering	41 016	43 942
Försäkringskostnader	22 504	21 825
Försäkringsersättningar	0	-6 709
Kabel-tv	4 125	4 112

Bredband	13 200	13 200
Förbrukningsinventarier	448	10 724
Förbrukningsmaterial	5 417	5 610
	<b>495 882</b>	<b>488 182</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	22 910	22 864
Fastighetsavgift	23 344	22 512
Justering beräknad fastighetsskatt	398	0
Hemsida	791	645
Porto	2 250	750
Föreningsgemensamma kostnader	4 000	10 236
Ekonomisk förvaltning	38 506	33 000
Bankkostnader	3 075	3 208
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	9 248	1 889
	<b>109 556</b>	<b>100 288</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	17 498 740	17 498 740
Inköp fastighetsförbättring ventilationstillbyggnad	815 479	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>18 314 219</b>	<b>17 498 740</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-3 681 999	-3 348 867
Årets avskrivningar	-371 143	-333 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-4 053 142</b>	<b>-3 681 999</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>27 352 785</b>	<b>26 908 449</b>
Taxeringsvärden byggnader	16 123 000	16 123 000
Taxeringsvärden mark	25 368 000	25 368 000
	<b>41 491 000</b>	<b>41 491 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	39 200 000	39 200 000
Taxeringsvärde lokaler	2 291 000	2 291 000
	<b>41 491 000</b>	<b>41 491 000</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ventilationsombyggnad	0	757 034
	<b>0</b>	<b>757 034</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 817	3 817
Skattefordran	5 127	6 005
	<b>8 944</b>	<b>9 822</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 719	8 689
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 997	20 598
Förutbetalt bredband	6 600	6 600
Förutbetald kabel-TV	1 059	1 031
Förutbetald snöröjning	0	2 706
	<b>38 375</b>	<b>39 624</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,304	3 månader tills vidare	2 600 000	2 600 000
			<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			2 600 000	2 600 000

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

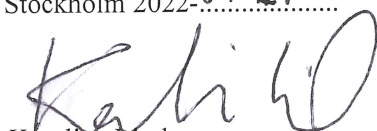
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	283	281
Upplupna avfallskostnader	6 969	5 686
Upplupen fjärrvärmekostnad	30 260	23 186
Upplupna elkostnad	6 759	3 483
Upplupna styrelsekostnader	0	1 980
Upplupna vatten- och avloppskostnader	4 368	4 075
Förutbetalda hyror och avgifter	57 200	41 579
	<b>105 839</b>	<b>80 270</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	<b>5 923 000</b>	<b>5 923 000</b>

Stockholm 2022-04-19.....



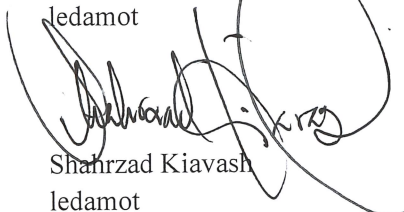
Karolina Lind  
ordförande



Johan Tärnell  
ledamot



Hanna Rosen  
ledamot



Shahrzad Kiavash  
ledamot



Mark Zupancic  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Julia Brander  
Internrevisor