



Årsredovisning 2022



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 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 2022. 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 56 770 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 326 000 kr och markvärde 35 444 000 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

Föreningen är skuldfri.

Styrelses

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hanna Rosen Mark Zupancic Anders Gustafsson Shahrazad Kiavash Ulf Fredholm	ordförande
Suppleant	Sanni Juntunen Gitte Lissau	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Tärnell internrevisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt god ekonomi och gott om likvida medel.

Föreningen har under året:

- Betalat av lånet och är därför en skuldfri förening.
- Ommålning av fönster och balkongdörrar mot innergård.
- Beslut om höjning av avgifter med 10%, med start från årsskiftet 22/23.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 (26) medlemmar. Inga medlemmar har under året beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	610	605	605	600	593
Resultat efter finansiella poster	-632	-402	-298	-350	-579
Balansomslutning	28 733	31 972	32 330	32 703	33 052
Soliditet (%)	99	91	92	91	92
Belåningsgrad (%)	0	10	9	9	9
Fastighetslån kr/kvm	0	2 396	2 396	2 396	2 396
Årsavgifter kr/kvm	398	398	398	396	392

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 kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändringar i 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	652 828	-7 628 675	-402 491	29 196 882
Disposition av föregående års resultat:			124 743	-527 234	402 491	0
Årets resultat					-632 068	-632 068
Belopp vid årets utgång	28 483 765	8 091 455	777 571	-8 155 909	-632 068	28 564 814

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 155 909
årets förlust	-632 068
	-8 787 977

behandlas så att avsätts till underhållsfond	124 743
av underhållsfonden ianspråkats	-126 528
i ny räkning överföres	-8 786 192
	-8 787 977

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	610 121	605 250
Övriga rörelseintäkter		13 322	4 709
Summa rörelseintäkter		623 443	609 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-733 622	-495 882
Övriga externa kostnader	4	-120 497	-109 556
Avskrivningar		-371 098	-371 143
Summa rörelsekostnader		-1 225 217	-976 581
Rörelseresultat		-601 774	-366 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 396	-35 869
Summa finansiella poster		-30 294	-35 869
Resultat efter finansiella poster		-632 068	-402 491
Årets resultat		-632 068	-402 491

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 981 687	27 352 785
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 981 687	27 352 785
Summa anläggningstillgångar		26 981 687	27 352 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 976	14 451
Övriga fordringar	6	240 020	8 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	38 942	38 345
Summa kortfristiga fordringar		281 938	61 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 469 826	4 557 871
Summa kassa och bank		1 469 826	4 557 871
Summa omsättningstillgångar		1 751 765	4 619 611
SUMMA TILLGÅNGAR		28 733 452	31 972 396

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 575 220	36 575 220
Fond för yttre underhåll		777 571	652 828
Summa bundet eget kapital		37 352 791	37 228 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 155 909	-7 628 675
Årets resultat		-632 068	-402 491
Summa fritt eget kapital		-8 787 977	-8 031 166
Summa eget kapital		28 564 814	29 196 882
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 600 000
Leverantörsskulder		76 546	69 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	92 092	105 839
Summa kortfristiga skulder		168 638	2 775 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 733 452	31 972 396

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-632 067	-402 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		371 098	371 143
Förändring skatteskuld/fordran		3 750	878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-257 219	-30 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 065	-13 172
Förändring av kortfristiga skulder		-6 876	45 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-263 030	1 593
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 600 000	0
Årets kassaflöde		-2 863 030	1 593
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 557 870	4 614 722
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 694 840	4 616 315

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

	2022	2021
Årsavgifter	431 837	431 838
Hysesintäkter, lokaler	178 285	173 412
	610 122	605 250

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	31 044	36 138
Städkostnader	27 000	26 267
Snöröjning/sandning	5 413	8 119
Serviceavtal	5 200	0
Hisservice/besiktning	5 708	7 090
Systematiskt brandskyddsarbete	45 143	9 725
Reparationer	86 702	39 634
Hissreparationer	15 825	5 625
Planerat underhåll	126 528	0
Fastighetsel	63 331	52 657
Uppvärmning	203 067	197 763
Vatten och avlopp	28 422	26 154
Avfallshantering	44 763	41 016
Försäkringskostnader	22 845	22 504
Kabel-tv	4 238	4 125
Bredband	13 200	13 200
Förbrukningsinventarier	0	448
Förbrukningsmaterial	5 193	5 417
	733 622	495 882

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	25 700	22 910
Fastighetsavgift	24 304	23 344
Justering beräknad fastighetsskatt	0	398
Hemsida	954	791
Porto	3 252	2 250
Föreningsgemensamma kostnader	5 567	4 000
Ekonomisk förvaltning	46 105	38 506
Bankkostnader	3 509	3 075
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	5 944	9 248
	120 497	109 556

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 314 219	17 498 740
Inköp fastighetsförbättring ventilationstillbyggnad	0	815 479
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	18 314 219	18 314 219
Ingående avskrivningar byggnader	-4 053 142	-3 681 999
Årets avskrivningar	-371 098	-371 143
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 424 240	-4 053 142
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående redovisat värde	26 981 687	27 352 785
Taxeringsvärden byggnader	21 326 000	16 123 000
Taxeringsvärden mark	35 444 000	25 368 000
	56 770 000	41 491 000
Taxeringsvärde bostäder	54 200 000	39 200 000
Taxeringsvärde lokaler	2 570 000	2 291 000
	56 770 000	41 491 000

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 630	3 817
Skattefordran	1 377	5 127
Avräkningskonto förvaltare	225 013	0
	240 020	8 944

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 518	9 719
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 654	20 997
Förutbetalt bredband	6 600	6 600
Förutbetald kabel-TV	1 171	1 059
	38 943	38 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,304	-	0	2 600 000
			0	2 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 600 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	283
Upplupna avfallskostnader	7 181	6 969
Upplupen fjärrvärmekostnad	30 765	30 260
Upplupna elkostnad	9 137	6 759
Upplupna reparationskostnader	7 915	0
Upplupna vatten- och avloppskostnader	5 267	4 368
Förutbetalda hyror och avgifter	31 827	57 200
	92 092	105 839

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	5 923 000	5 923 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 10 % från 1 januari 2023.

Stockholm 2023 -

Hanna Rosen
ordförande

Mark Zupancic
ledamot

Anders Gustafsson
ledamot

Shahrzad Kiavash
ledamot

Ulf Fredholm
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Tärnell
Internrevisor