

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Siv Elisabeth Dansk	Ordförande
Rasmus Christoffer Ericsson	Ledamot
Björn Rickard Berry Gutenberg	Ledamot
Jonas Lars Reiner	Ledamot

Martina Eva-Lis Green	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Börje Kraft	Ordinarie Extern	Add & Subtract AB
Bernt Karlsson	Suppleant Extern	Add & Subtract AB

Valberedning

Lena Henning	
Wenche Johansson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindruvan 7	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

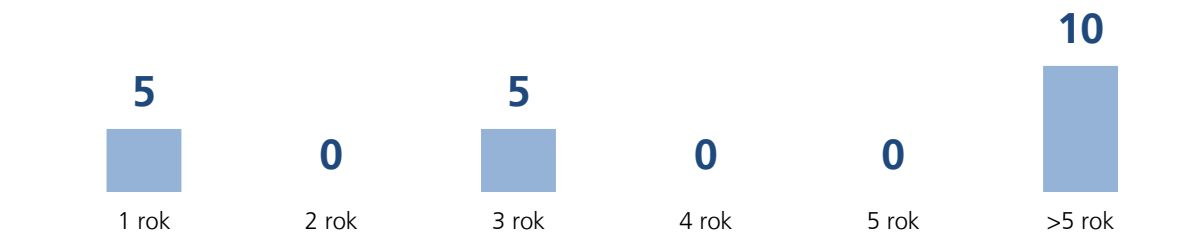
Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 237 m², varav 2 405 m² utgör lägenhetsyta och 832 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försäljning av leksaker, papper mm.	182 m ²	2019-01-01 t.o.m. 2021-12-31
Kläder	250 m ²	2017-10-01 t.o.m. 2020-09-30
Detalj- och grossisthandel; kläder och accessoarer	200 m ²	2019-01-01 t.o.m. 2021-12-31
Outhyrd lokal	170 m ²	
Design	30 m ²	2017-11-01 t.o.m. 2020-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Styrelserum
Cykelrum
Snickarbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av Pingisrum	2017	Målning av golv, väggar och tak.
Klottersanering	2017	
Ommålning av tak	2016	Ny svart färg
Elektriska arbeten	2016	Förbättringar av befintliga elcentraler och proppskåp
Nytt trappräcke samt lagning	2016	
Fasadputsning och målning	2015	Fasad mot grannfastighet Hantverkargatan 22 inklusive tätning av fönster
Renovering toalett/dusch	2015	Lokal Sunday Seven
Stambyte	2015	Stambyte 6:or höger, handfat i anslutning till sovrum
Stambyte	2015	Hyresgäster 2:a vån 4 och 2:a vån 1
Byte av styrventil	2015	Styrventil till värmeanläggningen i källaren
Målning trapphusfönster	2015	Mellan vind och våningsplan 4 i båda trapphusen
Stambyte	2014	2:a högst upp
Fasadputsning	2014	Mellan 4:e och 5:e våningens balkonger vänster
Fönsterbyte	2014	P.g.a vattenskada i vänster 6:a plan 4.
Rörstambyte kök	2013	Sjöberg, Green, Nicklasson
Outhyrd lokal i källaren	2013	Upprustning bl.a. för evakuering av hyresgäster i samband med gårdsrenovering
Tilläggsisolering vind	2013	Flyglar och ytterkanten mot gatan
Gårdsrenovering	2013 - 2014	Byte av gårdsbjälklag, nytt ytskikt mm.
Lagerlokal	2012	Reparation efter vattenskada
Tvättstuga	2012 - 2013	Ny puts
Gårdsrenovering	2012 - 2013	Projektering inlets 2012. Arbetet planeras till våren 2013
Entré lokaler	2011	Målning golv och väggar i korridor
Målning av rum och fönsterkarm	2011	Renovering efter vattenintrång från tak. Wibergs lägenhet
Fasadrenovering, kortsida norr	2011 - 2012	Nedknackning av gammal puts. Ny puts. Målning.
Vädringsbalkonger.	2011 - 2012	Nya balkongplattor, nya räcken.
Tak	2011	Förbättringsåtgärd ovanför Wibergs lägenhet
Rörstambyte	2011	Lokalt stambyte Henning/Bjurdalen
Rivning av fuktskadat golv	2011	Sanering efter vattenintrång från gatan. Ztatus lager
Byte elcentral	2011	Oikos lokal
Tvättstuga	2010	Byte till nya tvättmaskiner
Tak	2010	Bättringsmålning av tak mot gatan.
Byte av eldragningar	2009	Byte av gamla eldragningar samt nya ljusarmaturer vind och källare
Målning fönster	2009	Ommålning av samtliga fönster utvändigt

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Stammar / vattenledningar	2009 - 2010	Byte av del av avloppsstam i tvättstugan. Byte av avloppsstam mellan Green-Sjöberg i samband med vattenskada. Byte av avloppsstam i källaren för 6:or vänster uppg kök och bad.
Gården	2009	Undersökning av gårdens bjälklag.
Tak och stuprör	2009 - 2010	Byte av stuprörskärl, bättringsmålning taket
Rörstambyte	2007 - 2008	Utfört i samband med ombyggnad av kök hos Fam S. Sjöberg. Stam bytt ner till Henning. VVS dragen för framtida bruk. Stam bytt mellan källaren, Agent Interactive och Heuman 1 tr. VVS dragen för framtida bruk. Ny kopparledning för kallvatten.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt stambyte	2018	Samt kommande år tills allt är bytt
VVS Inventering	2019	
Fasadrenovering mot Mäster Anders	2019	
Brf Vindruvan 1		
Renovering av Entréport	2019	
Fönster målning	2021	
Målning entréer	2023	
Renovering hiss	2023	Port 18

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

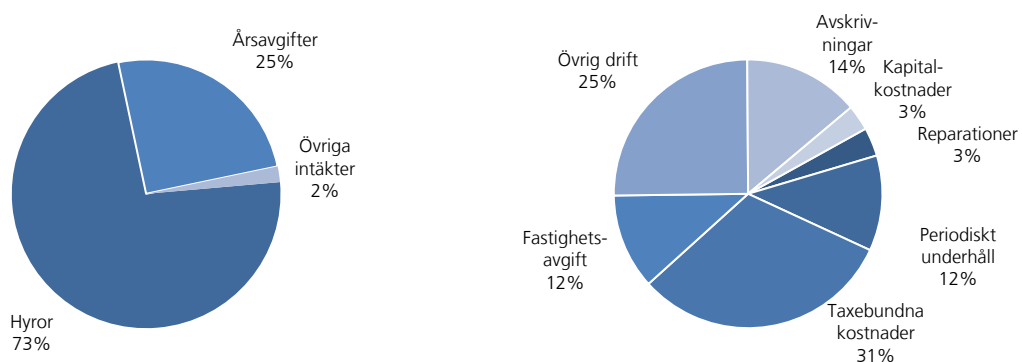
Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Individuellt via kabel-TV (ComHem) och telefonnätet
Teknisk förvaltning	Föreningen i egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottningsavtal	EMJ Service

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 020 760	3 455 304
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 861 147	1 794 653
Finansiella intäkter	7 535	1 771
Minskning kortfristiga fordringar	0	440
Ökning av kortfristiga skulder	67 335	63 457
	1 936 016	1 860 321
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 398 985	1 224 203
Finansiella kostnader	50 213	70 663
Ökning av kortfristiga fordringar	66 100	0
	1 515 297	1 294 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 441 479	4 020 760
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	420 719	565 455

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeändringar som beslutades på extra stämma samt ordinarie årsstämma 2018 har registrerats.

Filmning och kartläggning av föreningens stammar har genomförts för att precisera underhållsbehovet.

Den sista hyresgästen har flyttat ut och hyresrätten har därmed återgått till föreningen.

Radonmätningar har genomförts under perioden november 2019 - februari 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	197	197	197	197
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 508	1 472	1 442	1 446
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 693	1 693	1 693	1 693
Elkostnad/m ² totalyta	9	9	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	130	134	128	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	15	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	22	22	31
Soliditet (%)	83	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	183	265	367	-38
Nettoomsättning (tkr)	1 826	1 795	1 769	1 773

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 405 m² bostäder och 832 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 789 394	0	0	18 789 394
Fond för yttre underhåll	2 976 634	328 000	0	2 648 634
S:a bundet eget kapital	21 766 028	328 000	0	21 438 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-326 942	-328 000	265 251	-264 193
Årets resultat	183 177	183 177	-265 251	265 251
S:a ansamlad förlust	-143 765	-144 823	0	1 058
S:a eget kapital	21 622 262	183 177	0	21 439 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	183 177
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 058
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-328 000</u>
summa balanserat resultat	-143 765

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>193 625</u>
49 860

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 825 997	1 794 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 150	0
Summa rörelseintäkter		1 861 147	1 794 653
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 220 055	-1 079 343
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 377	-86 357
Personalkostnader	Not 6	-58 553	-58 502
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 307	-236 307
Summa rörelsekostnader		-1 635 292	-1 460 510
RÖRELSERESULTAT		225 855	334 143
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 535	1 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 213	-70 663
Summa finansiella poster		-42 678	-68 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		183 177	265 251
ÅRETS RESULTAT		183 177	265 251

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	21 617 457	21 853 764
Summa materiella anläggningstillgångar	21 617 457	21 853 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 617 457	21 853 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 709 682	2 228 401
Summa kortfristiga fordringar	2 709 682	2 228 401
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 849 144	1 843 606
Summa kassa och bank	1 849 144	1 843 606
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 558 826	4 072 008
SUMMA TILLGÅNGAR	26 176 283	25 925 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 789 394	18 789 394
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 976 634	2 648 634
Summa bundet eget kapital		21 766 028	21 438 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-326 942	-264 193
Årets resultat		183 177	265 251
Summa fritt eget kapital		-143 765	1 058
SUMMA EGET KAPITAL		21 622 262	21 439 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		104 254	148 101
Skatteskulder		75 679	0
Övriga skulder		142 780	113 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	231 308	225 061
Summa kortfristiga skulder		554 021	486 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 176 283	25 925 771

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	20-50	20-50
Värmeanläggning	20	20
Stambyte	50	50
Fasad	40	40

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	466 403	466 403
Hyror bostäder	9 035	21 684
Hyror lokaler momspliktiga	1 308 636	1 264 628
Hyror förråd	41 925	41 925
Öresutjämning	-2	13
	1 825 997	1 794 653

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	17 575	0
Övriga intäkter	17 575	0
	35 150	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 366	0
	Snöröjning/sandning	40 976	15 715
	Städning entreprenad	43 971	40 588
	Mattvätt/Hyrmattor	5 801	5 715
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 634
	Hissbesiktning	2 233	2 155
	Myndighetstillsyn	3 974	0
	Gemensamma utrymmen	12 866	5 586
	Gård	0	668
	Serviceavtal	16 398	23 964
	Förbrukningsmateriel	658	660
	Brandskydd	0	10 151
		132 243	124 836
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 294	0
	Lokaler	0	1 600
	Tvättstuga	0	13 155
	Lås	12 569	23 609
	VVS	13 019	3 633
	Värmeanläggning/undercentral	7 986	0
	Ventilation	3 131	0
	Elinstallationer	0	10 860
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	36 878
	Hiss	8 953	34 014
		58 952	123 749
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	30 637	0
	VVS	56 165	0
	Elinstallationer	69 420	0
	Hiss	24 498	0
	Mark/gård/utemiljö	12 906	0
		193 625	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 922	27 708
	Värme	422 092	433 352
	Vatten	40 860	48 161
	Sophämtning/renhållning	34 644	44 871
	Grovsopor	4 897	0
		530 415	554 092
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 226	69 288
	Kabel-TV	39 053	34 639
		111 279	103 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	193 540	172 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 220 055	1 079 343

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	400	282
	Revisionsarvode extern revisor	13 581	13 192
	Föreningskostnader	2 354	1 652
	Fritids- och trivselkostnader	1 048	590
	Förvaltningsarvode	56 456	54 747
	Administration	5 719	5 423
	Korttidsinventarier	18 154	0
	Konsultarvode	17 267	5 139
	Tidningar facklitteratur	445	445
	Föreningsavgifter	4 953	4 888
		120 377	86 357
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 666	45 500
	Sociala kostnader	11 887	13 002
		58 553	58 502
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	120 000	120 000
	Förbättringar	116 307	116 307
		236 307	236 307

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 887 022	25 887 022
	Utgående anskaffningsvärde	25 887 022	25 887 022
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 033 259	-3 796 952
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 307	-236 307
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 269 566	-4 033 259
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 617 457	21 853 764
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 850 385	7 850 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 400 000	27 200 000
	Taxeringsvärde mark	63 600 000	44 600 000
		94 000 000	71 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 400 000	57 200 000
	Lokaler	16 600 000	14 600 000
		94 000 000	71 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	106 127	51 123
	Skattefordran	0	125
	Klientmedel hos SBC	2 592 335	2 177 153
	Fordringar	11 221	0
		2 709 682	2 228 401
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 648 634	2 345 132
	Reservering enligt stadgar	328 000	328 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-24 498
	Vid årets slut	2 976 634	2 648 634

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,681 %	2 500 000	2 500 000	2020-10-08
Nordea	1,700 %	1 500 000	1 500 000	2023-08-16
Summa skulder till kreditinstitut		4 000 000	4 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 000 000	4 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 kronor.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 190 000	4 190 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	22 000	20 500
Sociala avgifter	7 000	5 900
Ränta	6 239	7 757
Avgifter och hyror	196 069	190 904
	231 308	225 061

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering mot Mäster Anders, Brf Vindruvan 1, planerat under 2020

Partiellt stambyte, efter slutförande av VVS inventering, planerat under 2020 och framåt

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Siv Elisabeth Dansk
Ordförande

Rasmus Christoffer Ericsson
Ledamot

Björn Rickard Berry Gutenberg
Ledamot

Jonas Lars Reiner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Börje Kraft
Extern revisor