

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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 1974-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-08 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindruvan 16	1974	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

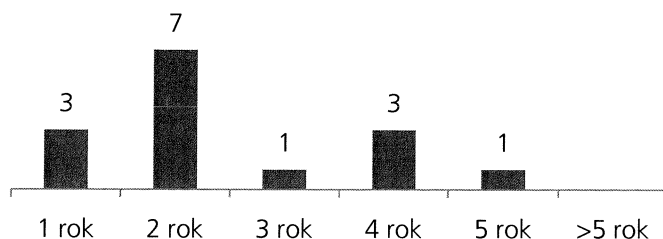
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 211 kvadratmeter, varav 1 069 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 142 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Teater	142 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
tvättstuga gästrum	korttidsuthyrning förmedlas av gästlägenhetsansvarig

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2015.
Underhållsplanen uppdaterades 2012-08-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stuprör besiktning	2012	
Avlopp lägenheter, spolat	2012	
Sotning	2012	
fiber för bredband draget till central i pannrummet	2011	
ny ställmotor för varmvatten	2011	
inspektion av plåttaket	2011	tätning utfört 2012
tätning av fasad mot borte gården	2011	
lagning av hål i väggen vid porten	2011	
nytt på gården: soffa, hängmatta, målning av plåt på muren, tätning av asfaltkanter	2011	
fönstermålning fasad mot gata	2010	
Planerat underhåll	År	
Fönstermålning	2013	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Birgitta Georgsdotter Krutrök	Ledamot
Johan Enblom	Ledamot
Viggo Kann	Ledamot

Sara Lovisa Chambert	Suppleant
Jonas André Susitha Jeppson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Sundberg	Ordinarie Intern
Ola Spjuth	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2012-03-27. Extra stämma med anledning av beslut om höjda årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Lånet med rörlig ränta har bundits på 5 år.

Energibesiktning har genomförts.

Nytt serviceavtal för hissen är slutet.

Båda stammarna i gårdslägenheterna har spolats.

Föreningslokalen uthyrd fr.o.m. 15 augusti.

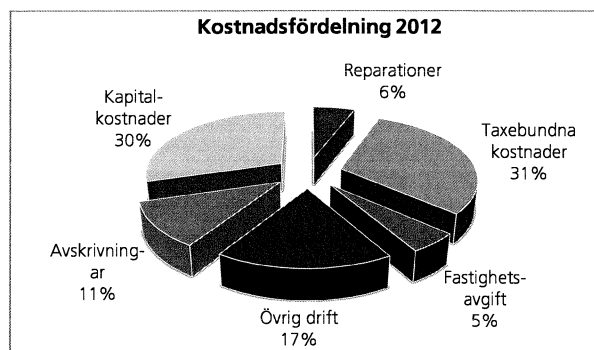
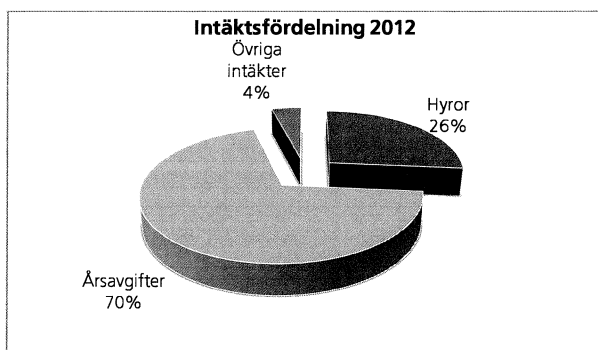
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fönster mot gården ska målas.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-05-01 med 11,20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 069 kvm bostäder och 142 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	526	526	526
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 612	1 586	1 791	1 790
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 782	7 016	7 016	7 016
Elkostnad/kvm totalyta	53	51	24	47
Värmekostnad/kvm totalyta	147	143	152	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	26	27	28
Kapitalkostnader/kvm totalyta	230	239	185	204

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 513
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 276 822
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-7 300
summa balanserat resultat	1 200 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 200 009**

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	832 450	787 084
Övriga rörelseintäkter		35 489	15 743
		867 939	802 827
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-65 187	-53 794
Reparationer		-54 085	-44 762
Taxebundna kostnader		-289 366	-278 888
Övriga driftskostnader		-44 175	-42 589
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-46 845	-45 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-55 411	-52 598
Avskrivningar		-106 460	-106 460
		-661 529	-624 991
RÖRELSERESULTAT		206 410	177 836
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 472	945
Räntekostnader		-278 395	-289 821
		-275 923	-288 876
ÅRETS RESULTAT		-69 513	-111 040

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	13 047 658	13 154 118
	13 047 658	13 154 118
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 049 658	13 156 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	35 171	36 116
Övriga fordringar	1 719	1 494
Förutbetalda kostnader Not 4	13 057	12 649
Upplupna intäkter	2 000	0
	51 947	50 259
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	101 984	0
SBC klientmedel i SHB	204 143	527 049
	306 127	527 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	358 074	577 308
SUMMA TILLGÅNGAR	13 407 732	13 733 426

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		190 460	190 460
Upplåtelseavgifter		4 512 029	4 512 029
Fond för yttre underhåll	Not 6	132 045	124 745
		4 834 534	4 827 234
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 269 521	1 387 861
Årets resultat		-69 513	-111 040
		1 200 008	1 276 821
SUMMA EGET KAPITAL		6 034 542	6 104 055
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 250 000	7 500 000
		7 250 000	7 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 884	29 581
Upplupna kostnader	Not 8	44 202	55 611
Förutbetalda avgifter och hyror		39 104	44 179
		123 190	129 371
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 407 732	13 733 426
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	11 045 700	11 045 700
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	90 000 kr	90 000 kr
Fastighetsförbättringar	10,0 %	10,0 %
Fastighetsrenovering	20,0 %	20,0 %
Fönster	10,0 %	10,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	603 529	561 912
Hysesintäkter	228 921	225 172
	832 450	787 084

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	26 076	25 332
Fastighetsskötsel enligt beställning	727	9 660
Städning enligt beställning	4 290	4 125
Sotning	18 025	0
Hissbesiktning	1 540	1 514
Myndighetstillsyn	4 500	0
Gemensamma utrymmen	1 600	0
Gård	0	4 955
Serviceavtal	6 113	5 918
Förbrukningsmateriel	2 316	2 290
	65 187	53 794

Reparationer		
Lokaler	27 780	0
Tvättstuga	1 265	0
Entré/trapphus	0	7 563
Lås	0	2 200
VVS	9 268	5 231
Ventilation	5 190	0
Hiss	4 794	4 262
Tak	5 788	0
Fasad	0	9 474
Vattenskada	0	16 032
	54 085	44 762

Not 2, forts.

Taxebundna kostnader

El	64 007	62 211
Värme	178 181	172 650
Vatten	35 262	31 999
Sophämtning/renhållning	11 916	12 028
	289 366	278 888

Övriga driftskostnader

Försäkring	21 163	20 005
Kabel-TV	23 012	22 584
	44 175	42 589

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

46 845 45 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Föreningskostnader	0	1 166
Styrelseomkostnader	2 108	2 000
Fritids och Trivselkostnader	231	1 175
Förvaltningsarvode	42 291	40 497
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	387
Administration	2 003	2 338
Korttidsinventarier	0	1 195
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 840	3 840
	55 411	52 598

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	90 000	90 000
Förbättringar	16 460	16 460
	106 460	106 460

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

661 529 624 991

Not 3

2012-12-31 2011-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	14 684 242	14 684 242
Utgående anskaffningsvärde	14 684 242	14 684 242

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 530 124	-1 423 664
Årets avskrivningar enligt plan	-106 460	-106 460
Utgående avskrivning enligt plan	-1 636 584	-1 530 124

Planenligt restvärde vid årets slut

13 047 658 13 154 118

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

576 000 576 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	13 187 000	13 187 000
Taxeringsvärde mark	14 250 000	14 250 000
	27 437 000	27 437 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	2 637 000	2 637 000
	27 437 000	27 437 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Kabel-TV	5 924	5 753
Försäkring	7 133	6 896
	13 057	12 649

Not 5

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	190 460	0	0	190 460
Upplåtelseavgifter	4 512 029	0	0	4 512 029
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	132 045	7 300	0	124 745
Summa bundet eget kapital	4 834 534	7 300	0	4 827 234
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 269 521	-7 300	-111 040	1 387 861
Årets resultat	-69 513	-69 513	111 040	-111 040
Summa fritt eget kapital	1 200 008	-76 813	0	1 276 821
Summa eget kapital	6 034 542	-69 513	0	6 104 055

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	124 745	175 878
Reservering enligt stadgar	7 300	7 300
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-58 433
Vid årets slut	132 045	124 745

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	4,510 %	3 500 000	3 500 000	2014-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,850 %	3 750 000	4 000 000	2017-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		7 250 000	7 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 250 000	7 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 250 000 Kr.

Not 8

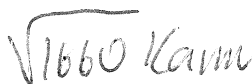
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	7 704	7 393
Värme	24 043	20 840
Sophämtning	450	450
Ränta	12 005	17 540
Vattenskada	0	9 388
	44 202	55 611

STOCKHOLM den 14 / 3 2013



Johan Enblom
Ledamot



Viggo Kann
Ledamot

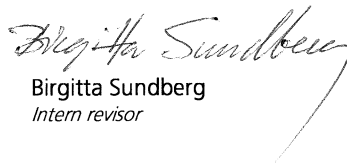


Birgitta Georgsdotter Krutrök
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2013



Ola Spjuth
Intern revisor



Birgitta Sundberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16
Org.nr. 702002-9646

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vindruvan 16 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför vi tillstyrker

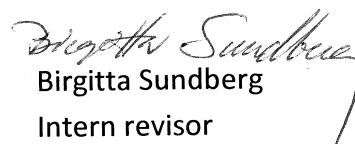
- att resultat- och balansräkning fastställts, och
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den ²⁵/₄ 2013


Ola Spjuth
Intern revisor


Birgitta Sundberg
Intern revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Årsavgifter	624 300	603 529	562 000
Hyror lokaler	235 200	228 921	225 000
Gästlägenhet	20 000	31 500	18 000
Öresutjämnning	0	4	0
Återbäring Allframtid	2 000	3 900	2 000
Övriga intäkter	0	85	0
	881 500	867 939	807 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-26 600	-26 076	-26 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-10 000	-727	-10 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 290	-5 000
Sotning	0	-18 025	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 540	-1 500
Myndighetstillsyn	0	-4 500	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 600	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-3 100	-6 113	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 316	-2 000
	-55 200	-65 187	-51 500

Reparationer

Fastighet förbättringar	-40 000	0	-20 000
Lokaler	0	-27 780	0
Tvättstuga	0	-1 265	0
VVS	0	-9 268	0
Ventilation	0	-5 190	0
Hiss	0	-4 794	0
Tak	0	-5 788	0
	-40 000	-54 085	-20 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-80 000	0	0
Lokaler	0	0	-15 000
Fönster	0	0	-50 000
	-80 000	0	-65 000

Taxebundna kostnader

El	-60 000	-64 007	-60 000
Värme	-180 000	-178 181	-180 000
Vatten	-35 000	-35 262	-35 000
Sophämtning/renhållning	-12 200	-11 916	-10 100
	-287 200	-289 366	-285 100

Övriga driftskostnader

Försäkring	-21 700	-21 163	-21 200
Kabel-TV	-23 500	-23 012	-23 100
	-45 200	-44 175	-44 300

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.

-47 600	-46 845	-46 689
-47 600	-46 845	-46 689

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Styrelseomkostnader	-2 000	-2 108	-2 500
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-231	-2 000
Förvaltningsarvode	-43 300	-42 291	-41 700
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 938	0
Administration	-4 000	-2 003	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-3 900	-3 840	-3 840
	-55 200	-55 411	-54 040

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-90 000	-90 000	-90 000
Förbättringar	-10 000	-16 460	-16 460
	-100 000	-106 460	-106 460

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-710 400	-661 529	-673 089
-----------------	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

171 100	206 410	133 911
----------------	----------------	----------------

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 000	2 247	2 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	225	0
Låneräntor	-265 000	-278 395	-304 000
	-264 000	-275 923	-302 000

RESULTAT

-92 900	-69 513	-168 089
----------------	----------------	-----------------