

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020.
- 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 att läsa om 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 1974-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-02-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gustav Thomas Bengtson	Ledamot
Birgitta Georgsdotter Krutrök	Ledamot
Per Ove Nils Nyström	Ledamot

Hans Dennis Hagborg	Suppleant
Maja Christina Anna Thalin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Birgitta Georgsdotter Krutrök och Maja Christina Anna Thalin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Sundberg	Ordinarie Intern
Viggo Kann	Ordinarie Intern
Johan Enblom	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindruvan 16	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

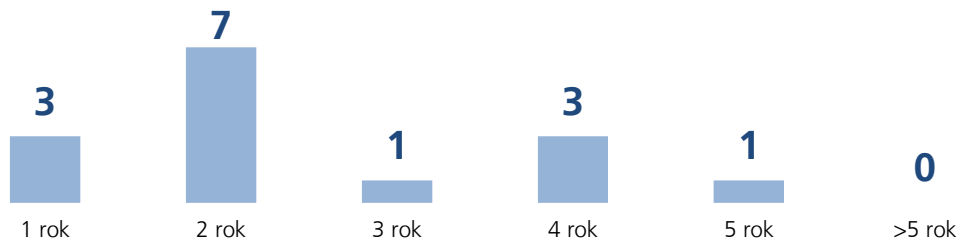
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 211 m², varav 1 069 m² utgör lägenhetsyta och 142 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater	142 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Gästrum	Korttidsuthyrning förmedlas av gästlägenhetsansvarig

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades september 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2015	
Gården förbättrades med blomlådor och planeringar	2015	
Trapphusets tidautomatik bytt	2014	
Ny soffa i gästlägenheten	2014	
Röckanalerna besiktigade	2014	
Målning av väggar i nedre delen av trapphuset och runt hissdörrarna samt i gästlägenheten	2014	
Ny matta i hissen	2014	
En tvättmaskin och torktumlaren ersatta med nya maskiner	2013	
Fönster mot gården målades - från våning 2 och uppåt	2013 - 2014	
Stuprör besiktning	2012	
Avlopp lägenheter, spolat	2012	
Sotning	2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av porten	2016	
Spolning av stammar kök och badrum stora lägenheter + teatern	2016	Kök på plan 1, 2, 3
Installera skorstensplattformar och skydd för skorstenar på taket	2016	
Plåtarbeten för bättre skydd av gatufasaden	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

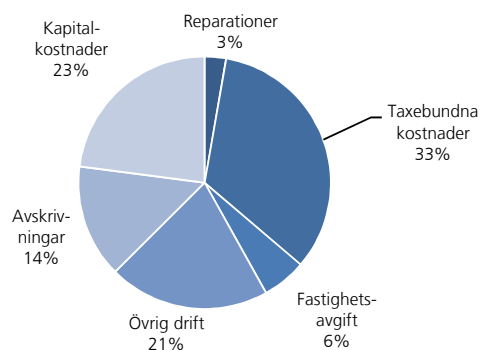
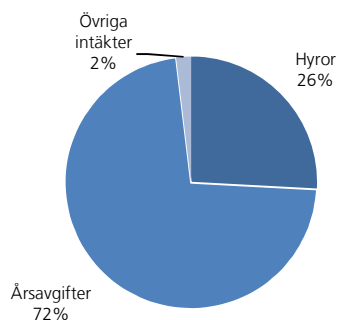
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	360 733	210 269
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	907 132	912 447
Finansiella intäkter	384	916
Minskning kortfristiga fordringar	0	37 804
Ökning av kortfristiga skulder	67 988	0
	975 504	951 166
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	494 563	543 909
Finansiella kostnader	182 111	243 506
Ökning av kortfristiga fordringar	905	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 288
	677 579	800 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	658 658	360 733
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	297 925	150 464

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes.
Gården förbättrades med blomlådor och planteringar.

Händelser efter året

Rörspolning har genomförts i gathuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	584	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 651	1 651	1 651	1 612
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 782	6 782	6 782	6 782
Elkostnad/m ² totalyta	44	41	55	53
Värmekostnad/m ² totalyta	135	118	148	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	28	32	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	201	219	230
Soliditet (%)	45	45	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	116	11	-108	-70
Nettoomsättning (tkr)	906	912	889	868

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 069 m² bostäder och 142 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	116 357
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	797 082
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 600
summa balanserat resultat	898 839
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	898 839

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	900 282	908 189
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 850	4 258
Summa rörelseintäkter		907 132	912 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-436 099	-461 840
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 464	-82 069
Avskrivningar	Not 5	-114 485	-114 485
Summa rörelsekostnader		-609 048	-658 394
RÖRELSERESULTAT		298 084	254 053
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		384	916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 111	-243 506
Summa finansiella poster		-181 727	-242 590
ÅRETS RESULTAT		116 357	11 463

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	12 747 628	12 847 638
Maskiner och inventarier	Not 7	39 806	54 281
Summa materiella anläggningstillgångar		12 787 434	12 901 919
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 789 434	12 903 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	646 127	347 306
Summa kortfristiga fordringar		646 127	347 306
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		53 662	53 653
Summa kassa och bank		53 662	53 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699 789	400 959
SUMMA TILLGÅNGAR		13 489 223	13 304 878

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 702 489	4 702 489
Fond för yttre underhåll	Not 11	453 446	438 846
Summa bundet eget kapital		5 155 935	5 141 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		782 482	785 619
Årets resultat		116 357	11 463
Summa fritt eget kapital		898 839	797 082
SUMMA EGET KAPITAL		6 054 774	5 938 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 250 000	7 250 000
Summa långfristiga skulder		7 250 000	7 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		39 165	33 237
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	145 284	83 224
Summa kortfristiga skulder		184 449	116 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 489 223	13 304 878
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	11 045 700	11 045 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

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	2015	2014
Byggnader	156 år	156 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Fönster	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	655 554	655 554
	Hyror lokaler	234 470	234 470
	Gästlägenhet	10 250	18 160
	Öresutjämning	8	5
		900 282	908 189
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	5 850	4 258
	Övriga intäkter	1 000	0
		6 850	4 258

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 172	26 172
	Fastighetsskötsel beställning	1 028	2 154
	Städning enligt beställning	2 888	0
	Sotning	0	8 695
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 625	0
	Hissbesiktning	1 718	3 648
	Gemensamma utrymmen	1 438	0
	Gård	3 697	1 924
	Serviceavtal	3 235	3 180
	Förbrukningsmateriel	4 830	3 790
		55 631	49 562
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	5 546
	VVS	14 680	2 166
	Elinstallationer	525	6 989
	Hiss	5 997	14 283
	Vattenskada	0	1 800
		21 202	30 784
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	11 025
	Tvättstuga	0	8 563
	Entré/trapphus	0	15 875
		0	35 463
	Taxebundna kostnader		
	El	52 798	50 167
	Värme	163 553	143 432
	Vatten	33 016	33 760
	Sophämtning/renhållning	14 184	13 138
	Grovsopor	1 644	0
		265 195	240 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 111	31 267
	Kabel-TV	24 645	30 342
		49 756	61 609
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 315	43 925
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	436 099	461 840

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Övriga förluster	0	3 303
	Föreningskostnader	817	2 474
	Fritids- och trivselkostnader	2 548	0
	Förvaltningsarvode	45 816	44 654
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	1 565	1 238
	Korttidsinventarier	0	11 340
	Konsultarvode	0	11 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	8 060
		58 464	82 069

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	90 000	90 000
	Förbättringar	10 010	10 010
	Inventarier	14 475	14 475
		114 485	114 485
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 684 242	14 684 242
	Utgående anskaffningsvärde	14 684 242	14 684 242
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 836 604	-1 736 594
	Årets avskrivningar enligt plan	-100 010	-100 010
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 936 614	-1 836 604
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 747 628	12 847 638
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	576 000	576 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 907 000	13 907 000
	Taxeringsvärde mark	15 060 000	15 060 000
		28 967 000	28 967 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 400 000	26 400 000
	Lokaler	2 567 000	2 567 000
		28 967 000	28 967 000

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 375	72 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 375	72 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 094	-3 619
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 475	-14 475
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 569	-18 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 806	54 281

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	2 430	2 135
	Skattefordran	37 701	38 091
	Klientmedel hos SBC	604 996	307 080
	Fordringar	1 000	0
		646 127	347 306

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	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	453 446	14 600	0	438 846
	S:a bundet eget kapital	5 155 935	14 600	0	5 141 335
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	782 482	-14 600	11 463	785 619
	Årets resultat	116 357	116 357	-11 463	11 463
	S:a fritt eget kapital	898 839	101 757	0	797 082
	S:a eget kapital	6 054 774	116 357	0	5 938 417

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	438 846	139 345
Reservering enligt stadgar	14 600	14 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	400 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-115 099
Vid årets slut	453 446	438 846

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,150 %	3 500 000	3 500 000	2019-08-23
Swedbank	2,850 %	3 750 000	3 750 000	2017-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		7 250 000	7 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 250 000	7 250 000	

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

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	35 107	33 333
	Förutbetalda avgifter och hyror	110 177	49 891
		145 284	83 224

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2016

Gustav Thomas Bengtson
Ledamot

Birgitta Georgsdotter Krutrök
Ledamot

Per Ove Nils Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Viggo Kann
Intern revisor

Birgitta Sundberg
Intern revisor