



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vindruvan 16



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2013 och 2035.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1974-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 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

Thomas Bengtson	Ordförande	
Eoin Conroy	Ledamot	Avgick på egen begäran på Extra Stämma 16 oktober 2022
Åsa Malmqvist	Ledamot	
Marek Poszepczynski	Ledamot	
Karl Pyk	Ledamot	Invaldes på 2 år vid Extra Stämma 16 oktober 2022
Fredrik Balkåsen	Suppleant	
Viggo Kann	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viggo Kann, Åsa Malmqvist och Marek Poszepczynski.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Enblom
Sofie Murakas

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Valberedning

Hanna Elvås
Frida Ristner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2022-10-16. Extra Stämma hölls med anledning av att en ledamot önskat avgå på egen begäran samt val av ny ledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vindruvan 16	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

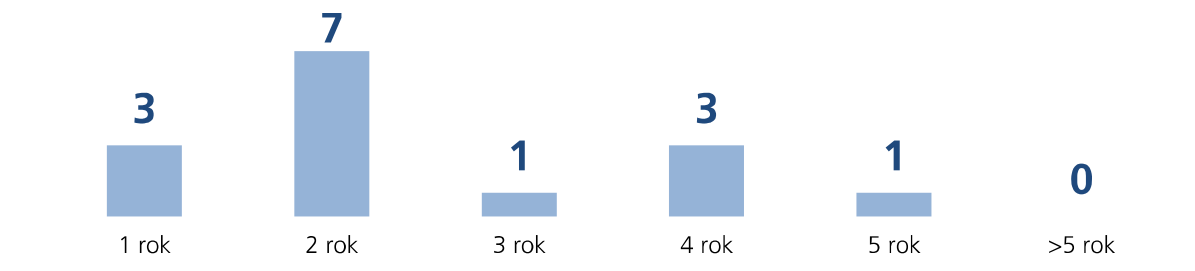
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 211 m², varav 1 069 m² utgör boyta 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	2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Gästlägenhet	Korttidsuthyrning bokas via Boappa

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades december 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av rör till expansionskärl i fjärrvärmecentral	2022	
Byte av radiatorventiler i lägenheter och lokaler	2022	
Byte av cirkulationspump på fjärrvärmecentral	2022	
Rensning av ventilationsrör i tvättstuga samt installation av extra luddfilter	2022	
Stamspolning i gårdshuset, gästlägenhet, lokaler, pannrum och tvättstuga	2022	
Byte av en tvättmaskin	2022	
OVK ventilationskontroll	2021	
Byte av ställdon i fjärrvärmecentralen	2021	
Byte av avloppsrör i verkstadslokalen.	2021	
Tätning av asfaltskanten på gården, mot gårdshuset	2021	
Målning och renovering av lägenheternas och gästlägenhetens fönster mot gården.	2021	
Högra tvättmaskinen reparerad	2020	
Renovering av gästlägenheten, bl a stora fönstret, väggar och tak, ny trinett, nytt porslin, nya gardiner, åtgärd av takläckage. Chromecast till teven.	2020 - 2021	
Nytt bord och hammock samt utbyte av rutten blomlåda på gården	2020	
Besiktning av rökkanaler och åtgärd av taksäkerhet	2020	
Klotter på fasaden borttaget och nedre delen av fasaden har fått klotterskydd	2020	
Brandinspektion gjord, nya brandvarnare i trapphuset, på vinden och i alla lägenheter, nya brandsläckare och utrymningsskyltar i trapphuset, bakdörren till teatern åtgärdad, brandskyddsplan upprättad	2020	
Spolning av avloppsstammar i lägenheterna mot gatan samt i hyreslokal till samlingsledning. Besiktning med kamera av badrumsstammarna från vån 4 till samlingsledning i verkstadslokal samt av samlingsledning i verkstadslokal och under hiss till toa i tvättstugan	2020	

Renovering av sörumsfönster och port	2019
Yttertaket: Takplåten ommålad och skorstensskydd installerade	2019
Renovering av trapphusbalkongernas ytterfönster	2019
Gamla blomlådor på gården ersatta av nya och grind uppsatt mot granngården	2019
Renovering av fönster ovanför ytterport samt lokalens fönster och port	2019

Färdigställande och betalning av arbeten som påbörjats 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av värmekablar i stuprör	2023	
Kontroll av elcentral	2023	
Målning av fönster mot gatan	2023	
Besiktning genom filmning av avloppsrör som går genom hyreslokalen	2023	
Byte av avloppsrör i tvättstuga och i hyreslokal beroende på resultatet av filmning av rören	2023	
Besiktning genom filmning av avloppsrör i tvättstugan	2023	
Utbyte av torkskåp	2023	Görs när maskinen går sönder
Målning av tvättstuga, ny fläkt	2024	Görs i samband med byte av rör i tvättstugans golv
lordningsställande av utrymme för återvinning i soprummet	2024	
Byte av expansionskärl till fjärrvärmecentral	2024	
Byte av fjärrvärmecentral samt kalibrering av värmen i huset	2024	
Sotning av skorstenar	2024	
Spolning av avloppsstammar i gathuset, tvättstuga, hyreslokal och i pannrummet	2024	
Byte av kodlås	2025	
Målning av soprum, ny fläkt	2025	
Besiktning av balkonger	2025	
Gästlägenheten: målning av fönster mot söder, renovering av duschrut, ny fläkt i köket mm.	2026	
Besiktning av rökkanaler	2026	
Byte av hissens dörrstängare	2026	
Besiktning av värmekablar i stuprör	2027	
OVK ventilationskontroll	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Revisorer:

Amanda Fernstrand valdes till ordinarie internrevisor på föreningsstämman i maj 2022. Amanda flyttade i februari 2023. Johan Enblom, som valdes till revisorssuppleant vid föreningsstämman 2022, ersätter Amanda som ordinarie internrevisor för 2022.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara tillfredsställande.

På grund av omvärldsfaktorer utanför föreningens kontroll såsom bl a snabbt stigande inflation och räntekostnader beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 15% per 1 januari 2023. Beroende på hur nämnda omvärldsfaktorer utvecklas kan styrelsen komma att besluta om ytterligare höjning av avgifterna under 2023 vilket redovisades och diskuterades med medlemmarna på husmötet i oktober.

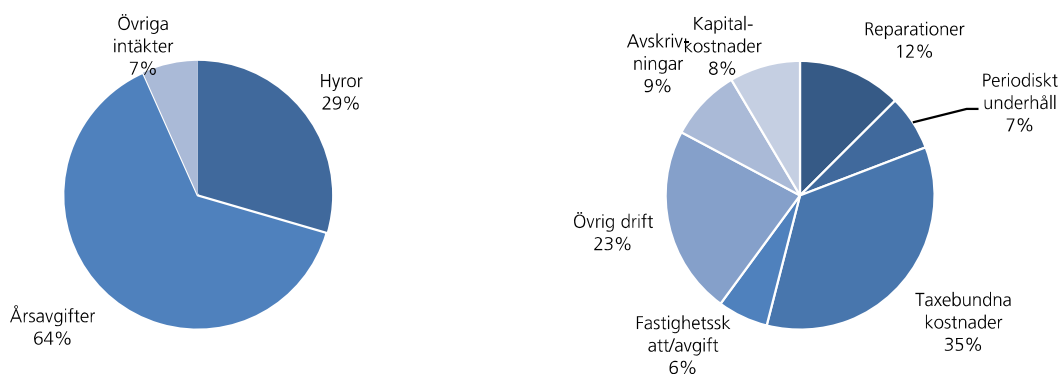
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	796 392	892 678
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 027 397	1 026 375
Finansiella intäkter	3 074	175
Minskning kortfristiga fordringar	1 129	5 222
Ökning av kortfristiga skulder	48 495	0
	1 080 096	1 031 772
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	858 041	991 884
Finansiella kostnader	88 203	36 591
Minskning av kortfristiga skulder	0	99 583
	946 243	1 128 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	930 244	796 392
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	133 853	-96 286

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen Ö2 Scenkonst - ny lokalhyresgäst fr o m juli 2022

Byte av rör till expansionskärl i fjärrvärmecentralen

Byte av cirkulationspump i fjärrvärmecentralen

Byte av radiatorventiler i lägenheter och lokaler

Stamspolning av gårdshusets lägenheter, gästlägenhet, lokaler, pannrum samt tvättstuga

Rensning av ventilationsrör i tvättstuga samt installation av extra luddfilter

Byte av en tvättmaskin

Städdagar med husmöten genomfördes som vanligt i april och i oktober

Sophämtning av kärl 2 gånger per vecka

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 136	2 107	2 083	1 765
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 437	7 437	7 437	7 437
Elkostnad/m ² totalyta	69	43	31	41
Värmekostnad/m ² totalyta	148	146	135	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	48	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	30	56	89
Soliditet (%)	37	37	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	-92	7	-140
Nettoomsättning (tkr)	1 017	1 016	964	949

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 069 m² bostäder och 142 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	190 460	0	0	190 460
Upplåtelseavgifter	4 512 029	0	0	4 512 029
Fond för yttre underhåll	176 583	176 583	-14 600	14 600
S:a bundet eget kapital	4 879 072	176 583	-14 600	4 717 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 683	-176 583	-77 325	246 225
Årets resultat	-5 772	-5 772	91 925	-91 925
S:a fritt eget kapital	-13 455	-182 355	14 600	154 300
S:a eget kapital	4 865 617	-5 772	0	4 871 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 772
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	168 900
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 583
summa balanserat resultat	-13 455

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

69 462
56 007

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 016 612	1 015 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 785	10 408
Summa rörelseintäkter		1 027 397	1 026 375

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-787 436	-918 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 604	-73 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 000	-90 000
Summa rörelsekostnader		-948 041	-1 081 884

RÖRELSERESULTAT

79 356 **-55 509**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 074	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 203	-36 591
Summa finansiella poster		-85 128	-36 416

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 772 **-91 925**

ÅRETS RESULTAT

-5 772 **-91 925**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	12 092 223	12 182 223
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 092 223	12 182 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 094 223	12 184 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 885	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	951 628	824 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 881	9 881
Summa kortfristiga fordringar		967 394	834 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		967 394	834 671
SUMMA TILLGÅNGAR		13 061 617	13 018 894

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 702 489	4 702 489
Fond för yttre underhåll	Not 13	176 583	14 600
Summa bundet eget kapital		4 879 072	4 717 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 683	246 225
Årets resultat		-5 772	-91 925
Summa fritt eget kapital		-13 455	154 300
SUMMA EGET KAPITAL		4 865 617	4 871 389
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 950 000	7 950 000
Summa långfristiga skulder		7 950 000	7 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		56 015	58 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	189 985	138 920
Summa kortfristiga skulder		246 000	197 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 061 617	13 018 894

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	156 år	156 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	655 554	655 554
Hyror lokaler	303 348	299 187
Bredbandsintäkter	37 200	37 200
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Gästlägenhet	20 000	24 000
Öresutjämning	26	26
	1 016 612	1 015 967

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 475	6 126
Övriga intäkter	3 310	4 282
	10 785	10 408

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 050	34 605
	Fastighetsskötsel beställning	6 070	1 943
	Snöröjning/sandning	0	575
	Städning entreprenad	28 570	24 967
	Städning enligt beställning	5 500	4 813
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	2 554	1 493
	Myndighetstillsyn	0	1 625
	Gemensamma utrymmen	3 487	9 863
	Gård	3 781	699
	Serviceavtal	13 365	3 772
	Förbrukningsmateriel	4 893	1 397
	Teleport/hissanläggning	40	0
	Brandskydd	1 463	4 598
		96 773	105 350
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 000	0
	Tvättstuga	51 726	22 500
	Lås	1 230	0
	VVS	68 834	8 611
	Elinstallationer	0	6 315
	Hiss	0	3 868
	Tak	0	2 499
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 466
		129 790	45 259
	Periodiskt underhåll		
	VVS	69 462	0
	Fönster	0	339 334
		69 462	339 334
	Taxebundna kostnader		
	El	83 665	51 876
	Värme	179 616	176 451
	Vatten	78 441	58 617
	Sophämtning/renhållning	18 186	19 200
		359 908	306 144
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 584	26 545
	Bredband	39 524	39 524
		68 108	66 069
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 395	56 345
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	787 436	918 501

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	1 000
	Föreningskostnader	575	5 400
	Fritids- och trivselkostnader	3 703	2 000
	Förvaltningsarvode	55 611	54 408
	Administration	3 396	880
	Konsultarvode	2 929	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		70 604	73 383

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	90 000	90 000
		90 000	90 000

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 684 242	14 684 242
	Utgående anskaffningsvärde	14 684 242	14 684 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 502 019	-2 412 019
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 000	-90 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 592 019	-2 502 019
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 092 223	12 182 223
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	576 000	576 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 581 000	16 086 000
	Taxeringsvärde mark	37 280 000	26 560 000
		58 861 000	42 646 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 800 000	39 200 000
	Lokaler	4 061 000	3 446 000
		58 861 000	42 646 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-72 375	-72 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 375	-72 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 763	2 727
	Skattefordran	18 621	25 671
	Klientmedel hos SBC	162 122	343 258
	Räntekonto hos SBC	768 122	453 134
		951 628	824 790
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	9 881	9 881
		9 881	9 881
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	14 600	14 600
	Reservering enligt stadgar	176 583	14 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 600	-14 600
	Vid årets slut	176 583	14 600

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,360 %	7 950 000	7 950 000	0001-01-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 950 000	7 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 950 000	7 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 950 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 045 700	11 045 700

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	17 898	12 220
Sophämtning	3 061	2 700
Ränta	20 770	2 595
Avgifter och hyror	148 256	121 405
	189 985	138 920

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning och renovering av utsidan av lägenheternas fönster mot gatan kommer att göras under 2023, vilket kommer att medföra en väsentlig kostnad. Hur stor kostnaden blir beror på hur omfattande rötskadorna är. Besiktning genom filmning av avloppsrör som går genom hyreslokalen samt av avloppsrör i tvättstugan. Ett byte av alla eller delar av dessa avloppsrör kan medföra stora kostnader. Föreningen planerar en besiktning av elcentralen samt av värmekablar i stuprören.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Thomas Bengtson
Ordförande

Åsa Malmqvist
Ledamot

Marek Poszepczynski
Ledamot

Karl Pyk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Enblom
Intern revisor

Sofie Murakas
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

Org. Nr. 702002-964

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt verksamheten och styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16 för räkenskapsåret 2022.

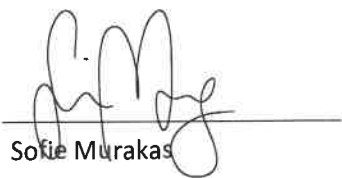
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed.

Revisionen har planerats och utförts för att med rimlig säkerhet kunna fastställa att årsredovisningen inte innehåller substantiella felaktigheter. Vi har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, utöver det har vi även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar, bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen. Revisionen innefattar även en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att revisionen ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

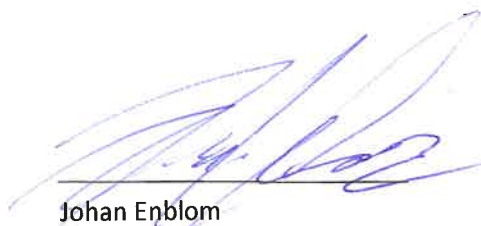
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med bostadsrättslagen samt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat per den 31 december 2022. I vår bedömning har styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar och vi bedömer att verksamheten har bedrivits i enlighet med stadgarna.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 24 april 2023



Sofie Murakas



Johan Enblom

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	790 000	655 554	655 000
Hyror lokaler	348 000	303 348	298 000
Bredbandsintäkter	21 000	37 200	37 000
Överlåtelse/pantsättning	0	483	0
Gästlägenhet	20 000	20 000	10 000
Öresutjämning	0	26	0
Återbäring försäkringsbolag	5 000	7 475	0
Övriga intäkter	1 000	3 310	0
	1 185 000	1 027 397	1 000 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-48 000	-27 820	-30 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-28 000	-28 570	-27 000
Städning enligt beställning	-2 000	-5 500	-5 000
Hissbesiktning	-2 000	-2 554	-3 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-11 000	-3 487	-2 000
Garage/parkering	0	-570	0
Gård	-1 000	-3 781	-4 000
Serviceavtal	-5 000	-26 890	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 323	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-40	0
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
Brandskydd	-6 000	-1 463	0
	-111 000	-104 998	-85 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-8 000	-36 000
Tvättstuga	0	-51 726	0
Lås	0	-1 230	0
VVS	0	-60 609	0
	-40 000	-121 565	-36 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	0	-20 000
Tvättstuga	-30 000	0	0
Sopphantering/återvinning	-50 000	0	0
VVS	0	-69 462	-50 000
Hiss	-2 000	0	-15 000
Tak	-3 000	0	-10 000
Fönster	-280 000	0	0
	-380 000	-69 462	-95 000
Taxebundna kostnader			
El	-143 000	-83 665	-60 000
Värme	-216 000	-179 616	-180 000
Vatten	-96 000	-60 543	-50 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-15 125	-17 000
Grovsopor	-5 000	0	-4 000
	-478 000	-338 949	-311 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-28 584	-27 000
Bredband	-44 000	-49 405	-41 000
	-75 000	-77 989	-68 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-65 000	-63 395	-55 000
	-65 000	-63 395	-55 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Föreningskostnader	-6 000	-575	-2 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 703	-1 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-55 611	-56 000
Administration	-2 000	-3 396	-2 000
Konsultarvode	0	-2 929	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	-75 000	-70 604	-68 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-90 000	-90 000	-90 000
	-90 000	-90 000	-90 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 314 000	-936 963	-808 000
RÖRELSERESULTAT	-129 000	90 434	192 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 988	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	50	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	36	0
Låneräntor	-260 000	-88 200	-42 000
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-260 000	-85 128	-42 000
RESULTAT	-389 000	5 306	150 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se