



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vindruvan 16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2022.
- 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 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 1974-02-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gustav Thomas Bengtson	Ledamot
Dan Johnny Larenius	Ledamot
Ebba Ingrid Elise Lindgren	Ledamot

Linda Maria Kann	Suppleant
Åsa Ingrid Malmqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maja Thalín	Ordinarie Intern
Hanna Norén	Ordinarie Intern
Jonas Jeppson	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-22. Extra stämma hölls med anledning av första beslutet om nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vindruvan 16	1974	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

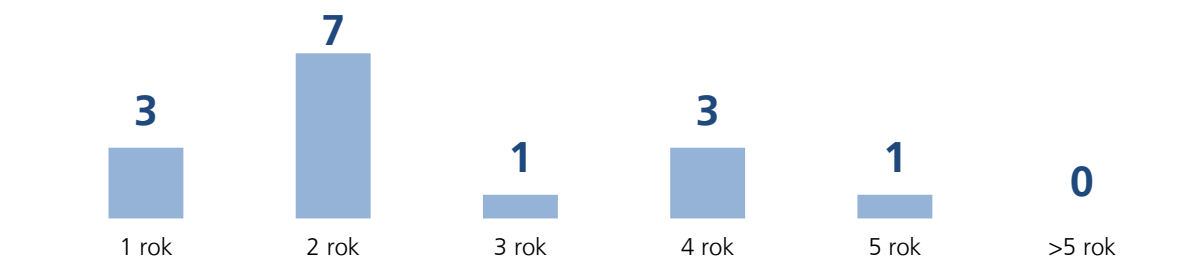
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

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	2019-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga Gästrum	Korttidsuthyrning förmedlas av gästlägenhetsansvarig

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar i kök och badrum i gårdshuset, pannrum, gästlghet och tvättstuga	2018	
Radonmätning	2018	
Renovering av trapphuset	2018	
Slipning/djuprengöring av golvet i trapphuset	2018	
Renovering av fasadutsmyckning	2018	
Besiktning av kakelugnar	2018	
Besiktning av värmekablar i stuprören	2018	
Hiss - Under året har genomförts: Reparation och riktning av gångjärn och inställning av låsgrepp. Montering och inställning av nya styrskofoder. Kortning av hastighetsregulator lina. Flyttat brytare till sträckvikt. Justering av hisskorg. Status inspektion av hissen av OTIS i november.	2018	
Energideklaration	2018	
Plåt uppsatt för bättre skydd av nedre delen av gatufasaden	2018	
Målning av yttertak	2017	
Installation av fiberanslutning (öppen fiber) och internet till alla lägenheter och lokal	2017	Se nedan under planerat underhåll Fiber installationen är gjord av IP only och internet leverantör är Bahnhof (3 årskontrakt)
Spolning av stammar i kök och badrum i gatuhusets lägenheter och i teaterns lokaler	2016	
Byte av port mot gatan	2016	
Byte till säkrare nycklar till alla gemensamma utrymmen med central nyckelhantering av styrelsen	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2015	
Gården förbättrades med blomlådor och planteringar	2015	
Ny soffa i gästlägenheten	2014	
Ny matta i hissen	2014	
Trapphusets tidautomatik bytt	2014	
Rökkanalerna besiktigade	2014	
Målning av väggar i nedre delen av trapphuset och runt hissdörrarna samt i gästlägenheten	2014	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takplåten ska målas om. Färdigställande av installation av skorstensskydd	2019	Takmålningen utförd 2017 ej godkänd och ej heller betald. Ommålning ska ske efter av oss accepterad åtgärdsplan. Installationen av skorstensskydd påbörjades hösten 2017 och är ej avslutad. Ingår i åtgärdsplan som ska presenteras av entreprenör.
Renovering av soprumsfönster och port.	2019-2020	
Renovering av fönster ovanför ytterport.	2019-2020	
Renovering av trapphusbalkongernas ytterfönster.	2019-2020	
Renovering av lokalens port mot gatan, fönster mot gatan samt utbyte av toalett.	2019-2020	
Underhåll av hiss	2019-2020	Under 2018 gjordes ett antal smärre viktiga tekniska åtgärder. Styrelsen räknar med ett medelstort tekniskt underhåll under de närmaste två åren. Renovering av hisskorgens väggar genom s.k. foliering under 2019.
Utbyte av en tvättmaskin och torkskåp	2020	
Renovering av gästlägenhet.	2020	
Ytrenovering av tvättstuga	2021	
Besiktning och ev målning av fönster mot gården på BV och våning 1	2021	

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

Föreningen gick in i 2018 med en stark kassa. Den starka kassan samt ett nytt lån om 700tkr från Swedbank gjorde två större investeringar och samtidigt bibehålla en mycket god likviditet möjliga.

De två investeringarna var:

- Fasadutsmykningen på gatuhuset renoverades till en kostnad av 844tkr. Renoveringen var nödvändig eftersom ornamenten var i dåligt skick och riskerade på sikt att falla ner. Föreningen erhöll, efter vår ansökan, bidrag från länsstyrelsen för renoveringen vilket finansierade hälften av kostnaden. Enligt länsstyrelsen utgör vår fastighet en kulturhistoriskt värdefull byggnad vilket är skälet till bidraget.
- Den andra stora investeringen var en totalrenovering (putsning, snickeriarbeten, nymålning, ny dekor) av trapphuset inklusive ådring av dörrar, införskaffande av ny armatur samt slipning/djuprengöring av trapphusgolvet. Totalkostnaden för denna renovering var 604tkr varav 93tkr hänförs till slipning/djuprengöring av golvet i trapphuset.

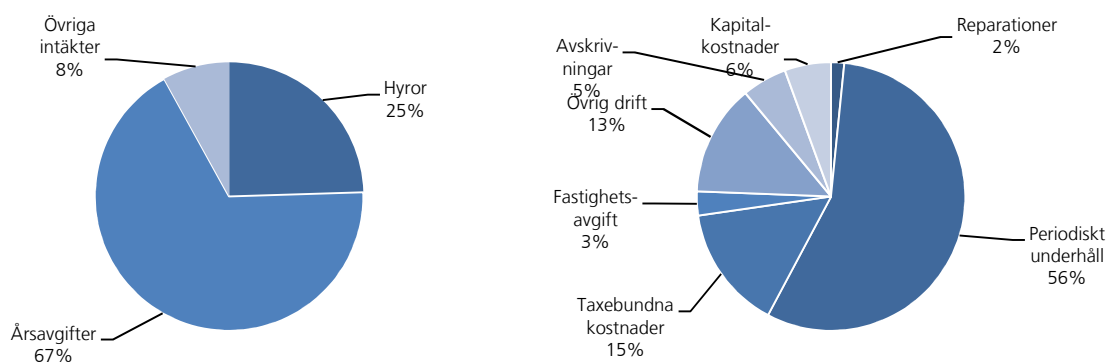
Trapphusrenoveringen avslutades i december 2018. Fakturor hänförliga till trapphusrenoveringen uppgående till ett belopp av 319tkr betalades i januari och februari 2019. Detta belopp kommer att bokföras på 2018 års resultat och sålunda påverka resultatdispositionen för 2018.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	943 767	832 614
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	971 345	964 983
Finansiella intäkter	13	25
Minskning kortfristiga fordringar	7 786	0
Ökning av långfristiga skulder	700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	267 042	0
	1 946 186	965 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 752 646	529 458
Finansiella kostnader	110 413	163 115
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 822
Minskning av kortfristiga skulder	0	96 459
	1 863 060	853 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 026 894	943 767
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	83 127	111 153

*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 1 337 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

- Renovering av utsmyckning på gatufasaden. Renoveringen kunde genomföras med hjälp av bidrag från länsstyrelsen uppgående till 50% av kostnaden.
- Renovering av hela trapphuset inklusive slipning/djuprengöring av golvet.
- Trapphuset har städats av husets medlemmar alltsedan föreningen bildades 1974. Under 2018 togs beslutet att från och med 2019 ska trapphuset städas av en extern städfirma. De gemensamma städdagarna på vår och höst bibehålls.
- Inga anmärkningar med anledning av genomförd radonmätning.
- Inga anmärkningar med anledning av besiktning av kakelugnar.
- Lokalens hyreskontrakt omförhandlades med nuvarande hyresgäst Fria Teatern. Det nya kontraktet träder i kraft 1 oktober 2019 och löper t o m 30 september 2022 med nio månaders ömsesidig uppsägningsrätt. En hyreshöjning träder i kraft 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 675	1 699	1 651	1 651
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 437	6 782	6 782	6 782
Elkostnad/m ² totalyta	42	53	49	44
Värmekostnad/m ² totalyta	148	150	150	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	33	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	135	150	150
Soliditet (%)	38	45	44	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-998	158	-119	116
Nettoomsättning (tkr)	965	952	927	900

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	335 364	14 600	0	320 764
S:a bundet eget kapital	5 037 853	14 600	0	5 023 253
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 056 094	-14 600	157 949	912 744
Årets resultat	-997 943	-997 943	-157 949	157 949
S:a fritt eget kapital	58 151	-1 012 543	0	1 070 694
S:a eget kapital	5 096 004	-997 943	0	6 093 947

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-997 943
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 070 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 600
summa balanserat resultat	58 150

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

335 364
393 514

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	965 333	952 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 012	12 533
Summa rörelseintäkter		971 345	964 983
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 649 397	-470 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 249	-59 035
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 241	-114 485
Summa rörelsekostnader		-1 858 887	-643 943
RÖRELSERESULTAT		-887 542	321 040
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 413	-163 115
Summa finansiella poster		-110 400	-163 090
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-997 943	157 949
ÅRETS RESULTAT		-997 943	157 949

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 452 223	12 547 608
Inventarier	Not 9	0	10 856
Summa materiella anläggningstillgångar		12 452 223	12 558 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 454 223	12 560 464
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 056 046	980 705
Summa kortfristiga fordringar		1 056 046	980 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 056 046	980 705
SUMMA TILLGÅNGAR		13 510 269	13 541 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 702 489	4 702 489
Fond för yttre underhåll	Not 12	335 364	320 764
Summa bundet eget kapital		5 037 853	5 023 253
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 056 094	912 744
Årets resultat		-997 943	157 949
Summa fritt eget kapital		58 151	1 070 694
SUMMA EGET KAPITAL		5 096 004	6 093 947
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 950 000	7 250 000
Summa långfristiga skulder		7 950 000	7 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		316 136	41 303
Skatteskulder		777	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	147 352	155 920
Summa kortfristiga skulder		464 265	197 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 510 269	13 541 170

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	2018	2017
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	655 554	655 554
Hyror lokaler	237 880	241 290
Bredbandsintäkter	42 000	0
Gästlägenhet	29 900	55 600
Öresutjämning	-1	6
	965 333	952 450

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	6 012	5 038
Övriga intäkter	0	7 495
	6 012	12 533

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 940	26 495
	Fastighetsskötsel beställning	1 542	0
	Sotning	16 339	0
	Hissbesiktning	2 218	1 809
	Myndighetstillsyn	13 800	3 659
	Gemensamma utrymmen	1 176	0
	Gård	209	249
	Serviceavtal	3 554	3 430
	Förbrukningsmateriel	5 064	1 741
		70 842	37 383
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 576
	Lokaler	0	22 091
	Lås	109	0
	Ventilation	0	3 074
	Elinstallationer	556	0
	Bredband	0	4 188
	Hiss	25 618	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 616	0
		30 899	34 929
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	609 486	-18 000
	VVS	11 406	0
	Hiss	28 250	0
	Fasad	457 275	0
		1 106 417	-18 000
	Taxebundna kostnader		
	El	51 401	64 281
	Värme	178 676	181 359
	Vatten	43 812	41 751
	Sophämtning/renhållning	19 950	15 267
		293 839	302 658
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 163	27 421
	Kabel-TV	26 067	25 620
	Bredband	33 802	11 607
		90 032	64 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 368	48 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 649 397	470 423

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	36 125	0
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	825	438
	Styrelseomkostnader	2 000	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 870	2 128
	Förvaltningsarvode	50 839	48 992
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	2 105	1 448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
		103 249	59 035
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Inga ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	90 000	90 000
	Förbättringar	5 385	10 010
	Inventarier	10 856	14 475
		106 241	114 485
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 136 634	-2 036 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-95 385	-100 010
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 232 019	-2 136 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 452 223	12 547 608
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	576 000	576 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 268 000	14 268 000
	Taxeringsvärde mark	18 240 000	18 240 000
		32 508 000	32 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 600 000	29 600 000
	Lokaler	2 908 000	2 908 000
		32 508 000	32 508 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-61 519	-47 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 856	-14 475
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 375	-61 519
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	10 856

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 727	2 727
	Skattefordran	25 425	33 211
	Klientmedel hos SBC	1 026 894	943 767
	Fordringar	1 000	1 000
		1 056 046	980 705

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	320 764	468 046
	Reservering enligt stadgar	14 600	32 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-179 882
	Vid årets slut	335 364	320 764

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,150 %	3 500 000	3 500 000	2019-08-23
Swedbank	1,030 %	3 750 000	3 750 000	Rörligt
Swedbank	0,790 %	700 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 950 000	7 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 950 000	7 250 000	

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		11 045 700	11 045 700

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Ränta		19 013	18 423
Avgifter och hyror		70 914	137 497
Tvättstuga		0	0
Entré/Trapphus		57 425	0
		147 352	155 920

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Takplåten ska målas om eftersom föreningen inte accepterade målningen som utfördes 2017. Entreprenören har accepterat att måla om taket.
- Färdigställande av skorstensskydd av samme entreprenör.
- Renovering av trapphusbalkongernas ytterfönster, soprumsfönster och port, fönster ovanför ytterport samt lokalens port och fönster mot gatan planeras att utföras under första halvåret 2019.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/3 2019



Gustav Thomas Bengtson
Ledamot



Dan Johnny Larenius
Ledamot



Ebba Ingrid Elise Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019



Hanna Norén
Intern revisor



Maja Thalin
Intern revisor

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

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16 för räkenskapsår 2018-01-01-2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 felaktigheter. 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. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2019



Maja Thalin
Intern revisor



Hanna Norén
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	656 000	655 554	656 000
Hyror lokaler	239 000	237 880	238 000
Bredbandsintäkter	34 000	42 000	29 000
Gästlägenhet	25 000	29 900	30 000
Öresutjämning	0	-1	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 012	0
	954 000	971 345	953 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-28 000	-26 940	-27 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 542	-5 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-25 000	0	0
Sotning	0	-16 339	0
Hissbesiktning	-2 000	-2 218	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-13 800	-14 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 176	-2 000
Gård	0	-209	-4 000
Serviceavtal	-3 000	-3 554	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-5 064	-5 000
	-68 000	-70 842	-68 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-25 000
Lås	0	-109	0
Elinstallationer	0	-556	0
Hiss	-5 000	-25 618	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 616	0
	-25 000	-30 899	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-15 000
Lokaler	-10 000	0	-5 000
Entré/trapphus	0	-609 486	-395 000
VVS	0	-11 406	0
Värmeanläggning	-20 000	0	0
Hiss	-50 000	-28 250	0
Huskropp utvändigt	0	0	-40 000
Tak	-140 000	0	-150 000
Fasad	0	-457 275	-517 000
Fönster	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-3 000	0	0
	-273 000	-1 106 417	-1 122 000
Taxebundna kostnader			
El	-70 000	-51 401	-50 000
Värme	-190 000	-178 676	-178 000
Vatten	-45 000	-43 812	-45 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-19 950	-15 000
Grovsopor	-2 000	0	-2 000
	-324 000	-293 839	-290 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-30 163	-28 000
Kabel-TV	-28 000	-26 067	-28 000
Bredband	-36 000	-33 802	-31 000
	-96 000	-90 032	-87 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-57 368	-49 000
	-49 000	-57 368	-49 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-36 125	0
Hysesförluster	0	0	0
Föreningskostnader	-2 000	-825	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 000	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 870	-5 000
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 839	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-5 375	0
Administration	0	-2 105	-2 000
Konsultarvode	-15 000	0	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 110	-4 000
	-79 000	-103 249	-81 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-90 000	-90 000	-90 000
Förbättringar	-5 000	-5 385	-5 000
Inventarier	-11 000	-10 856	-11 000
	-106 000	-106 241	-106 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 020 000	-1 858 887	-1 828 000
RÖRELSERESULTAT	-66 000	-887 542	-875 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-120 000	-110 413	-120 000
Övriga räntekostnader	0	0	0
	-120 000	-110 400	-120 000
RESULTAT	-186 000	-997 943	-995 000