

Årsredovisning 2021

BRF VINDRUVAN 19

716416-5875



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VINDRUVAN 19

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1978-09-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vindruvan 19 på adressen Pipersgatan 5 i Stockholm. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm och 3 lokaler om 162 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och Anticimex Försäkringar AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Olof Roy	Ledamot
Mattias Ankarberg	Ordförande
Charlotte Stark	Ledamot
Dennis Salomonsson	Ledamot
Mathias Aronsson	Suppleant

REVISORER

Fredrik Brisfors	Revisor
---------------------	---------

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Internetleverantör	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Värme	Fortum Ellevio
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Försäkring	Anticimex Försäkringar AB
Brandsäkring	Brandsäkra
Städning	Natura Städservice
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Hushållssoppor	Stockholm Vatten

UTFÖRT UNDERHÅLL

Nya tvättmaskiner	2021
Ommålning av trapphus och port	2019
Anläggning av uteplats och trädgård	2019
Renovering av uthyreslokal i källarplan	2019
Ny hiss i gatuhuset	2019
Renovering av gårdsbjälklag	2018/2019
Stamspolning	2016
Fasadrenovering	2015
Ny hiss i gårdshuset	2014
Omläggning av tak	2008
Ny värmecentral	2003
Rörstambyte	1981
Elstambyte	1981
Nyinstallation hiss	1981

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Till skillnad från de senaste två åren har inga större investeringar genomförts förutom att tvättstugan uppdaterats med nya maskiner. Mindre åtgärder som filmning av stammar samt justeringar av taksäkerhet har även genomförts under 2021.

Fastigheten som helhet är i gott skick efter de senaste årens omfattande reoveringar. Vi ser heller inte något behov av nya större investeringar för de närmaste åren utöver den planerade reliningen som är planerad inom några år. Fokus kommer istället ligga på att hålla en god kostnadskontroll.

Som det framgår av årsredovisningen har de tidigare stora investeringarna kostnadsförts direkt. Detta som en följd av att föreningen, sedan 2014, tillämpar ett förenklat redovisningsregelverk.

Föreningen har låst belåningen med fast ränta under 4 – 5 år för att på så sätt ha full kontroll på kostnaden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 36 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 332	1 287	1 224	1 159
Resultat efter fin. poster	-122	-92	-7 239	-2 923
Soliditet, %	0	0	0	3
Yttre fond	201	201	-	-
Taxeringsvärde	66 982	66 982	66 982	-
Bostadsyta, kvm	1 917	1 917	1 917	1 917
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	519	517	494	479
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 393	8 393	5 361	3 236
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	1,02	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	4 188	-	-	4 188
Upplåtelseavgifter	2 262	-	-	2 262
Fond, yttre underhåll	201	-	-	201
Direkt kapitaltillskott	347	-	-	347
Balanserat resultat	-13 898	-92	-	-13 990
Årets resultat	-92	92	-122	-122
Eget kapital	-6 993	0	-122	-7 115

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 990
Årets resultat	-122
Totalt	-14 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	201
Att från yttre fond i anspråk ta	-180
Balanseras i ny räkning	-14 133
	-14 112

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 332	1 768
Rörelseintäkter		0	5
Summa rörelseintäkter		1 332	1 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 101	-1 481
Övriga externa kostnader	8	-101	-87
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131	-119
Summa rörelsekostnader		-1 333	-1 687
RÖRELSERESULTAT		0	86
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-133	-178
Summa finansiella poster		-122	-178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122	-92
ÅRETS RESULTAT		-122	-92

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	7 510	7 629
Markanläggningar	11	790	790
Maskiner och inventarier	12	62	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 362	8 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 362	8 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98	0
Övriga fordringar	14	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76	0
Summa kortfristiga fordringar		176	3
Kassa och bank			
Kassa och bank		844	980
Summa kassa och bank		844	980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020	982
SUMMA TILLGÅNGAR		9 382	9 402

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 796	6 796
Fond för yttre underhåll		201	201
Summa bundet eget kapital		6 997	6 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 990	-13 898
Årets resultat		-122	-92
Summa fritt eget kapital		-14 112	-13 990
SUMMA EGET KAPITAL		-7 115	-6 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 387	8 387
Summa långfristiga skulder		5 387	8 387
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 703	7 703
Leverantörsskulder		50	33
Skatteskulder		68	66
Övriga kortfristiga skulder		24	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	266	181
Summa kortfristiga skulder		11 110	8 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 382	9 402

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindruvan 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	481
Hysesintäkt bredband	29	29
Hysesintäkter, lokaler	312	318
Intäcksreduktion	-3	-51
Årsavgifter, bostäder	995	991
Övriga intäkter	0	5
Summa	1 332	1 772

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	21	45
Fastighetsskötsel	0	87
Snöskottning	22	19
Städning	74	62
Övrigt	3	0
Summa	120	213

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	0	38
Hissar	0	60
Reparationer	194	0
Trapphus/port/entr	0	34
VA	81	14
Ventilation	0	565
Övriga gemensamma utrymmen	0	10
Summa	276	720

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Löpande underhåll 2021	99	0
Summa	99	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	43	31
Sophämtning	48	38
Uppvärmning	323	266
Vatten	63	50
Summa	476	385

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	34	0
Fastighetsförsäkringar	24	58
Fastighetsskatt	67	66
Kabel-TV	5	39
Summa	130	163

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2	0
Juridiska kostnader	16	0
Kameral förvaltning	43	61
Konsultkostnader	12	13
Övriga förvaltningskostnader	29	13
Summa	101	87

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	0	14
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	133	164
Summa	133	178

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 955	11 286
Årets inköp	0	670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 955	11 955
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 327	-3 765
Årets avskrivning	-119	-562
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 445	-4 327
Utgående restvärde enligt plan	7 510	7 629
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 894	21 894
Taxeringsvärde mark	45 088	45 088
Summa	66 982	66 982
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	790	790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	790	790
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	790	790

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52	52
Inköp	74	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126	52
Ingående ackumulerad avskrivning	-52	-52
Avskrivningar	-12	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-64	-52
Utgående restvärde enligt plan	62	0
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	0	3
Summa	2	3
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	34	0
Förvaltning	12	0
Räntor	3	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	0
Summa	76	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,45 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,08 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2021-01-30	0,71 %		3 000
Stadshypotek	2021-03-30	0,50 %		1 303
Stadshypotek	2021-03-30	0,50 %		1 400
Stadshypotek	2025-06-01	1,10 %	5 387	5 387
Stadshypotek	2022-03-30	0,40 %	5 703	
Summa			16 090	16 090

Varav kortfristig del

10 703

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	195	176
Städning	5	0
Uppvärmning	42	0
Utgiftsräntor	1	5
Vatten	9	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	0
Summa	266	181

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 05

Ort och datum



Charlotte Stark
Ledamot



Dennis Salomonsson
Ledamot



Jan Olof Roy
Ledamot



Mattias Ankarberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

2022 - 04 - 06



Fredrik Brisfors
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Vindruvan 19, verksamhetsåret 2021

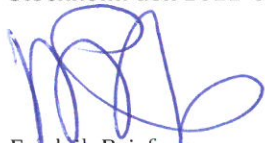
Undertecknad har granskat redovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vindruvan 19, organisationsnummer 716416-5875 för räkenskapsåret 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som Revisor är att uttala mig om årsboken och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet 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 årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för följande uttalande.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2022-03-31



Fredrik Brisfors
Internrevisor
Brf Vindruvan 19

