



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vindruvan 19

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 19

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 2017 och 2026.
- 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 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 1978-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Henry Carlsson	Ledamot
Annika Kristina Esenius	Ledamot
Per Andreas Oseen	Ledamot
Hanna Sevana Maria Wensheim	Ledamot
Jan Åke Örberg	Ledamot

Björn Fredrik Brisfors	Suppleant
Erik Gustav Landelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Fredrik Brisfors, Annika Kristina Esenius, Jan Knutsson Hamilton, Erik Gustav Landelius och Jan Olof Roy.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Roy	Ordinarie Intern
Jan Hamilton	Suppleant Intern

Valberedning

Mattias Ankarberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Årsmöte.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-29. Beslut om komplettering av styrelseledamöter.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-13. Beslut om uthyrning av Lokal.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VINDRUVAN 19	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

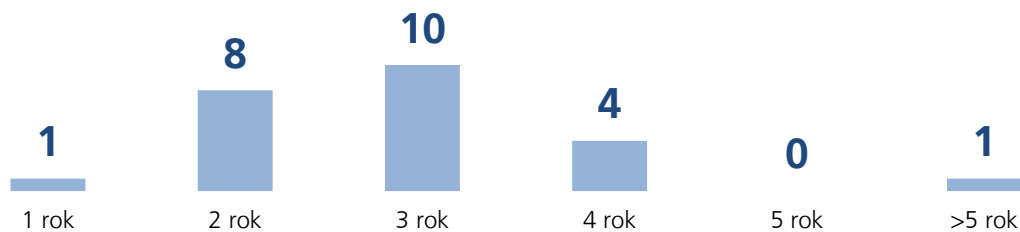
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 044 m², varav 1 882 m² utgör lägenhetsyta och 162 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotoproduktion	63 m ²	1 år
Frisörsalong	58 m ²	1 år
Musik	41 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	För gemensamt bruk i fastigheten
Gemensamhetslokal	För gemensamt bruk i fastigheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2016	
Fasadrenovering	2015	Renovering av samtliga fasader
Ny Hiss Gårdshuset	2014	
Tvättstugan renoverad	2008	Nytt golv
Omläggning av tak	2008	Taket ommålat
Ny värmecentral	2003	
Målning av ytterfönster, gathuset	2003	
Nya balkonger	1997 - 2018	
Rörstambyte	1981	
Elstambyte	1981	
Nyinstallation hiss	1981	

Planerat underhåll	År
Gårdsrenovering	2018-2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme	Fortum
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

Som framgår av årets resultat redovisar föreningen en förlust för året. Detta beror på att föreningen för närvarande genomför omfattande renoveringsarbeten av gård, hiss och trapphus vilket är ett arbete som kommer att fortsätta under 2019. Kostnaden för renoveringen kommer att direkt belasta resultaträkningen med i storleksordningen 2 800 tkr för det gångna året och ytterligare drygt 5 000 tkr innan renoveringen är slutförd.

Då föreningen sedan 2014 tillämpar ett förenklat redovisningsregelverk redovisas numera alla ombyggnationsinvesteringar som kostnad det år de uppkommer istället för att fördelas över investeringens nyttjandetid genom avskrivningar. För vår förening innebär det att det vi kommer att redovisa stora kostnader av engångskaraktär under de år renoveringarna genomförs och att kostnaderna efterföljande år däremot blir desto lägre.

Ombyggnationerna kommer att framför allt finansieras genom upptagande av externa lån men också till viss del av höjda årsavgifter på 10 % och hyreshöjningar. När alla renoveringsarbeten har slutförts räknar föreningen med att ha en total extern belåning om ca 16 Mkr. Detta ska sättas i relation till föreningens tillgångar vilka i huvudsak utgörs av föreningens fastighet. I redovisning uppgår fastighetens bokförda värde idag (2017) till ca 8,8 mkr. Fastigheten köptes i mitten av 70-talet för drygt 12 mkr och har ett taxeringsvärde om 49 mkr (201X års taxering). Baserat på antagandet att taxeringsvärdet motsvarar ca 75% av marknadsvärdet indikerar detta ett marknadsvärde för fastigheten om minst 65 Mkr. I relation till bokfört värde finns därmed ett väsentligt oredovisat övervärde i fastigheten på i storleksordningen närmare 60 mkr. En extern belåning om ca 16 Mkr motsvarar således en belåningsgrad på knappt 25 % i relation till fastighetens marknadsvärde.

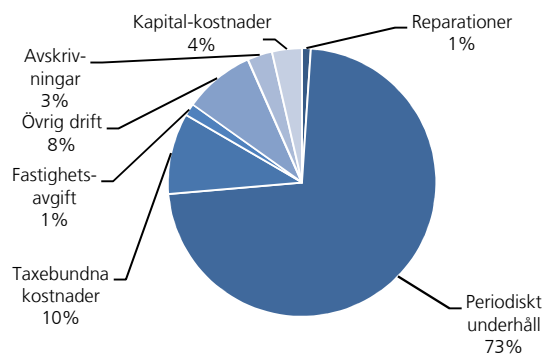
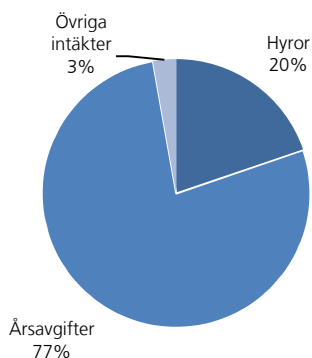
Det stora oredovisade övervärdet i fastigheten täcker således mer än väl de underskott som kommer att uppkomma inom eget kapital i samband med nu pågående renoveringar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 077	609 104
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 163 398	1 139 315
Finansiella intäkter	2 637	921
Minskning kortfristiga fordringar	25 350	0
Kapitaltillskott	0	346 772
Ökning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 048 808	30 706
	7 240 193	1 517 714
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 819 136	1 036 079
Finansiella kostnader	147 949	107 077
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	126 250
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 335
	3 967 085	1 294 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 105 185	832 077
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 273 108	222 973

*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

I mitten av augusti påbörjades en gårdsrenovering vars avsikt var att fräscha upp gården. Under arbetets gång blev det uppenbart att flera balkar var kraftigt angripna av rost och att även cementen och tätskikten måste bytas ut. Krav på åtgärder som resulterat i en mycket omfattande renovering av hela gården och den underliggande källaren. Insatser som lett till en kraftig kostnadsökning jämfört med kostnaden för den ursprungliga renoveringen. Detta arbete inklusive översyn och renovering av källarplanet beräknas att pågå fram till och med juni 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	479	479	479	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 421	1 406	1 396	1 176
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 361	3 236	3 236	3 417
Elkostnad/m ² totalyta	17	14	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	138	137	133	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	52	52	52
Soliditet (%)	3	34	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 923	-140	-41	-4 253
Nettoomsättning (tkr)	1 159	1 135	1 094	1 100

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 882 m² bostäder och 162 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	4 187 571	0	0	4 187 571
Upplåtelseavgifter	2 262 000	0	0	2 262 000
Kapitaltillskott	346 772	0	0	346 772
Fond för yttre underhåll	209 826	147 819	-233 631	295 638
S:a bundet eget kapital	7 006 169	147 819	-233 631	7 091 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 743 852	-147 819	93 929	-3 689 962
Årets resultat	-2 923 435	-2 923 435	139 702	-139 702
S:a ansamlad förlust	-6 667 287	-3 071 254	233 631	-3 829 664
S:a eget kapital	338 882	-2 923 435	0	3 262 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 923 435
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 596 033
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-147 819</u>
summa balanserat resultat	-6 667 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>209 826</u>
att i ny räkning överförs	-6 457 461

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	1 158 773	1 135 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 625	3 875
Summa rörelseintäkter		1 163 398	1 139 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 663 406	-931 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 730	-104 815
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-122 385	-136 781
Summa rörelsekostnader		-3 941 521	-1 172 860
RÖRELSERESULTAT		-2 778 123	-33 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 637	921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 949	-107 077
Summa finansiella poster		-145 312	-106 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 923 435	-139 702
ÅRETS RESULTAT		-2 923 435	-139 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 655 959	8 778 344
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 655 959	8 778 344
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 656 359	8 778 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	25 335
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 4 050 391	776 998
Summa kortfristiga fordringar	4 050 391	802 333
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	54 801	55 101
Summa kassa och bank	54 801	55 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 105 192	857 434
SUMMA TILLGÅNGAR	12 761 551	9 636 178

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 449 571	6 449 571
Kapitaltillskott		346 772	346 772
Fond för yttre underhåll	Not 12	209 826	295 638
Summa bundet eget kapital		7 006 169	7 091 981
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 743 852	-3 689 962
Årets resultat		-2 923 435	-139 702
Summa fritt eget kapital		-6 667 287	-3 829 664
SUMMA EGET KAPITAL		338 882	3 262 317
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 089 894	6 089 894
Summa långfristiga skulder		8 089 894	6 089 894
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	0
Leverantörsskulder		2 100 941	66 556
Skatteskulder		58 818	58 290
Övriga skulder		24 375	24 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	148 641	134 746
Summa kortfristiga skulder		4 332 775	283 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 761 551	9 636 178

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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-25 år	20-25 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkonger	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	901 038	901 038
Hyror lokaler	230 129	227 797
Bredbandsintäkter	27 600	6 600
Öresutjämning	6	5
	1 158 773	1 135 440

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 625	3 875
	4 625	3 875

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	25 744	30 763
	Fastighetskötsel beställning	913	0
	Snöröjning/sandning	18 750	18 750
	Städning entreprenad	32 252	29 256
	Hissbesiktning	3 321	0
	Serviceavtal	5 344	0
	Förbrukningsmateriel	1 215	1 932
	Teleport/hissanläggning	3 126	3 921
	Brandskydd	6 219	0
		96 884	84 622
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 240	0
	Entré/trapphus	2 009	0
	Lås	4 716	2 399
	VVS	717	45 002
	Elinstallationer	5 885	5 249
	Hiss	26 171	19 739
	Vattenskada	0	14 823
		42 738	87 212
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	101 186	0
	Källare	1 673 750	0
	Entré/trapphus	0	22 649
	Balkonger/altaner	0	210 982
	Mark/gård/utemiljö	1 192 188	0
		2 967 124	233 631
	Taxebundna kostnader		
	El	34 749	28 787
	Värme	281 851	279 677
	Vatten	47 460	45 254
	Sophämtning/renhållning	36 032	34 489
		400 092	388 207
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	58 584	57 848
	Kabel-TV	39 166	21 455
		97 750	79 303
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 818	58 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 663 406	931 265
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 427
	Juridiska åtgärder	13 010	0
	Inkassering avgift/hyra	1 088	0
	Föreningskostnader	5 883	962
	Förvaltningsarvode	58 340	56 222
	Administration	1 575	2 160
	Konsultarvode	65 811	36 047
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
		155 730	104 815

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 117	99 117
	Förbättringar	23 268	37 664
		122 385	136 781
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 302 348	12 176 098
	Nyanskaffningar	0	126 250
	Utgående anskaffningsvärde	12 302 348	12 302 348
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 524 003	-3 387 222
	Årets avskrivningar enligt plan	-122 385	-136 781
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 646 389	-3 524 003
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 655 959	8 778 344
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 270	500 270
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 881 000	18 881 000
	Taxeringsvärde mark	30 392 000	30 392 000
		49 273 000	49 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 600 000	46 600 000
	Lokaler	2 673 000	2 673 000
		49 273 000	49 273 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 521	51 521
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 521	51 521
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 521	-51 521
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 521	-51 521
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400	
		400	400	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	7	22	
	Klientmedel hos SBC	4 050 384	776 976	
		4 050 391	776 998	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	295 638	147 819	
	Reservering enligt stadgar	147 819	147 819	
	Omföring reservfond	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-233 631	0	
	Vid årets slut	209 826	295 638	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,770 %	1 302 840	1 302 840
	Handelsbanken	1,770 %	1 400 000	1 400 000
	Handelsbanken	1,730 %	2 387 054	2 387 054
	Handelsbanken	1,790 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	0
	Handelsbanken	0,890 %	2 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		10 089 894	6 089 894
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	0
			8 089 894	6 089 894

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 089 894 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 090 000	8 531 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	19 633	18 298
	Avgifter och hyror	129 008	116 448
		148 641	134 746

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En effekt av gårdsrenoveringen innebär också att hela källarutrymmet måste göras om. En ombyggnad som innebär nya förråd, ny belysning, genomgång av brandsäkerhet och ventilation och målning. I samband med renoveringsarbetet har föreningen även beslutat sig för att måla om i trapphus och gångar, byta ut den allmänna belysningen och renovera hissen i gatuhuset. Till detta skall läggas att vi redan tidigare renoverat tak och fasader och därmed kommer att ha en mycket fräsch fastighet i toppskick vilket höjer det långsiktiga värdet på lägenheter och fastigheten.

Styrelsens underskrifter

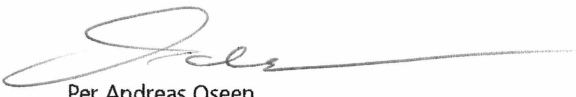
STOCKHOLM den 14/4 2019



Bo Henry Carlsson
Ledamot



Annika Kristina Esenius
Ledamot



Per Andreas Oseen
Ledamot

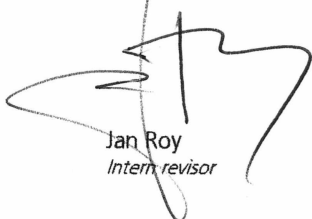


Hanna Sevana Maria Wensheim
Ledamot

Jan Åke Örberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2019



Jan Roy
Intern revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2018

Undertecknad har granskat redovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vindruvan 19, organisationsnummer 716416-5875 för räkenskapsåret 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som Revisor är att uttala mig om årsbokslutet 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. En kraftig renovering av gården, med stora kostnadsavvikelser som följd, har genomfört och som starkt påverkat årets resultat. Baserat på det underlag och de analyser som ligger till grund för renoveringen finner jag ingen anledning att ifrågasätta nödvändigheten av de genomförda åtgärderna. 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 2019-04-14



Jan Roy
Internrevisor
Brf Vindruvan 19

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	901 000	901 038	901 038
Hyror lokaler	193 000	230 129	227 796
Bredbandsintäkter	28 000	27 600	26 400
Öresutjämning	0	6	0
Övriga intäkter	0	4 625	0
	1 122 000	1 163 398	1 155 234
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-27 000	-25 744	-25 500
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-913	-2 500
Fastighetskötsel gård beställning	-11 000	0	0
Snöröjning/sandning	-27 000	-18 750	-27 000
Städning entreprenad	-31 000	-32 252	-30 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-3 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 321	-4 500
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-5 000
Serviceavtal	-2 000	-5 344	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 215	-3 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-3 126	0
Brandskydd	0	-6 219	0
	-122 000	-96 884	-100 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-3 240	0
Entré/trapphus	0	-2 009	0
Lås	0	-4 716	0
VVS	0	-717	0
Elinstallationer	0	-5 885	0
Hiss	0	-26 171	0
	-80 000	-42 738	-100 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-101 186	0
Källare	0	-1 673 750	0
Mark/gård/utemiljö	-4 500 000	-1 192 188	0
Hiss	-1 000 000	0	0
	-5 500 000	-2 967 124	0
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-34 749	-30 000
Värme	-292 000	-281 851	-290 500
Vatten	-46 000	-47 460	-46 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-36 032	-35 500
Grovsopor	0	0	-6 000
	-404 000	-400 092	-408 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-61 000	-58 584	-56 000
Kabel-TV	-40 000	-39 166	-39 500
	-101 000	-97 750	-95 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-58 818	-59 235
	-60 000	-58 818	-59 235

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-306	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 635	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-13 010	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 088	0
Föreningskostnader	-1 000	-5 883	-2 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-58 340	-58 500
Administration	-8 000	-1 575	-2 500
Konsultarvode	0	-65 811	0
Föreningsavgifter	-5 000	-5 082	-5 000
	-79 000	-155 730	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-100 000	-99 117	-99 117
Förbättringar	-24 000	-23 268	-33 816
	-124 000	-122 385	-132 933
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 470 000	-3 941 521	-969 168
RÖRELSERESULTAT	-5 348 000	-2 778 123	186 066
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	2 637	0
Låneräntor	-108 000	-115 399	-107 036
Räntekostnader skattekonto	0	-15	0
Övriga finansiella kostnader	0	-32 535	0
	-108 000	-145 312	-107 036
RESULTAT	-5 456 000	-2 923 435	79 030