



2021

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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Viggo Kann	Ordförande	
Ebba Lindgren	Sekreterare	Flyttade från föreningen oktober 2021
Marek Poszepczynski	Kassör	
Fredrik Balkåsen	Suppleant	
Åsa Malmqvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Balkåsen och Viggo Kann.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Amanda Fernstrand
Sofia Murakas
Johan Enblom

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

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

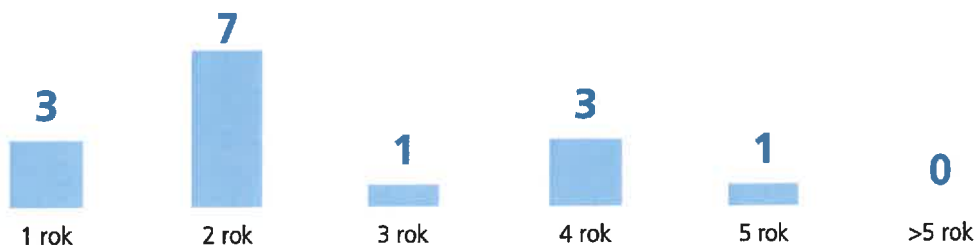
Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

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

Teater

Yta

142 m²

Löptid

2022-09-30

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Gästlägenhet

Kommentar

Korttidsuthyrning bokas via Boappa

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK ventilationskontroll	2021	
Byte av ställdon i fjärrvärmecentralen	2021	
Byte av avloppsrör i verkstadslokalen.	2021	Utfört under januari 2021
Tätning av asfalkanten på gården, mot gårdshuset	2021	
Målning och renovering av lägenheternas och gästlägenhetens fönster mot gården.	2021	
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	
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	
Högra tvättmaskinen reparerad	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	
Gamla blomlådor på gården ersatta av nya och grind uppsatt mot granngården	2019	
Renovering av fönster ovanför ytterport samt lokalens fönster och port	2019	
Yttertak: Takplåten ommålad och skorstensskydd installerade	2019	Färdigställande och betalning av arbeten som påbörjats 2017
Renovering av soprumsfönster och port	2019	
Renovering av trapphusbalkongernas ytterfönster	2019	
Spolning av stammar i kök och badrum i gårdshuset, pannrum, gästlight och tvättstuga	2018	
Radonmätning	2018	
Renovering av trapphuset	2018	Garantibättringsmålning gjord 2020.
Slipning/djuprengöring av golvet i trapphuset	2018	
Renovering av fasadutsmäckning	2018	
Besiktning av kakelugnar	2018	
Besiktning av värmekablar i stuprören	2018	
Hissmaskineri, hisskorg och hissdörrar justerade	2018	
Energideklaration	2018	
Plåt uppsatt för bättre skydd av nedre delen av gatufasaden	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av gamla radiatortermostater i lägenheterna	2022	
Kontroll av elcentral	2022	
Tätning av resten av asfaltskanten på gården	2022	
Utbyte av en tvättmaskin och torkskåp	2022	Görs när maskinerna går sönder
Målning av tvättstuga, ny fläkt	2022	
Målning av soprum, ny fläkt	2022	
Besiktning av värmekablar i stuprör	2023	
Besiktning genom filmning av avloppsrör i tvättstugan och anslutningar som går genom hyreslokalen	2023	
Spolning av avloppsstammar i gårdshuset, gästlägenhet och tvättstuga	2023	
Målning av fönster mot gatan	2023	
Sotning av skorstenar	2024	
Byte av fjärrvärmecentral	2024	
Besiktning av balkonger	2025	
Byte av kodlås	2025	
Spolning av avloppsstammar i gathuset och pannrummet	2025	
Byte av hissens dörrstängare	2026	
Besiktning av rökanaler	2026	
Gästlägenheten: målning av fönster mot söder, renovering av duschrum, ny fläkt i köket mm.	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FSS Fastighetsservice AB (fram till 9 maj: Åkerlunds 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.

Föreningens ekonomi

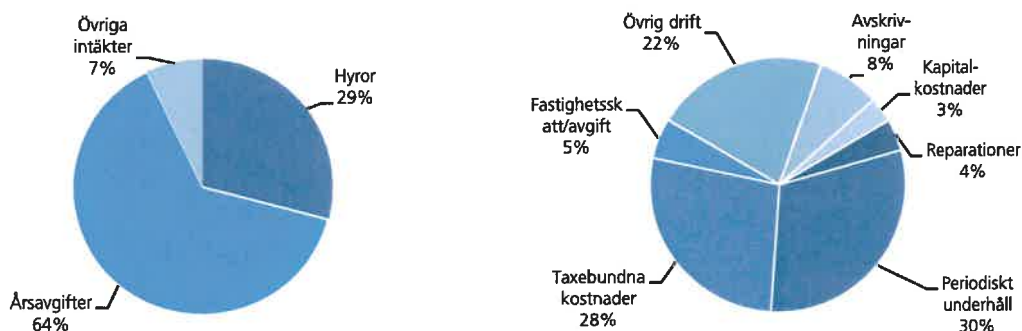
Föreningens ekonomi bedöms vara god. Större kostnader under året har inbegripit renovering samt målning av fönster mot föreningens innergård.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	892 678	749 188
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 026 375	986 535
Finansiella intäkter	175	210
Minskning kortfristiga fordringar	5 222	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	51 348
	1 031 772	1 038 093
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	991 884	822 317
Finansiella kostnader	36 591	67 261
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 025
Minskning av kortfristiga skulder	99 583	0
	1 128 058	894 603
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	796 392	892 678
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-96 286	143 490

*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 1 459 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

- Renoveringen av gästlägenheten har slutförts. Chromecast till teven, rullgardiner mm har införskaffats.
- Avloppsroren i källarlokalen har bytts. Avloppsbrunnen i tvättstugan har bytts.
- Lägenheternas och gästlägenhetens fönster mot gården har målats och vid behov renoverats.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts. Ett antal anmärkningar som gjordes vid kontrollen har åtgärdats. Instruktioner för ventilation har lagts in i föreningens informationsskrift. Det finns fortfarande några kvarstående anmärkningar som medlemmarna informerats om vid husmötet på höststäddagen.
- Ett ställdon i fjärrvärmecentralen har bytts.
- Hissens dörrstängare på nivå KV och BV har bytts.
- Eluttag på gården har installerats.
- Alla elmätare har bytts.
- En ny dammsugare har införskaffats.
- Långsprödad silverfisk har siktats i tvättstugan. På Anticimex råd har fällor satts ut och byts regelbundet.
- Föreningen använder från och med april appen och webbsidan Boappa för medlemskommunikation och bokning av gästlägenheten.
- Matavfallshämtning har införts. Ett sopsäcksställ i soprummet har ersatts med en behållare för matavfall.
- Grovsophämtning genomfördes i september. Pannrummets hyllor har gåtts igenom och gammal färg mm har slängts.
- Kabelteavtalet med ComHem har upphört och medlemmar som vill se teve får därefter själva beställa tjänsten via bredbandet.
- Städ dagar med husmöten genomfördes som vanligt i april och oktober.
- Styrelsen har gjort en känslighetsanalys för den ekonomiska likviditeten.
- Styrelsen har inlett arbetet med att digitalisera föreningens avtal, ritningar och andra viktiga handlingar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 107	2 083	1 765	1 675
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 437	7 437	7 437	7 437
Elkostnad/m ² totalyta	43	31	41	42
Värmekostnad/m ² totalyta	146	135	147	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	39	37	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	56	89	91
Soliditet (%)	37	38	38	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	7	-140	-998
Nettoomsättning (tkr)	1 016	964	949	965

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	14 600	14 600	-14 600	14 600
S:a bundet eget kapital	4 717 089	14 600	-14 600	4 717 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	246 225	-14 600	21 767	239 058
Årets resultat	-91 925	-91 925	-7 167	7 167
S:a fritt eget kapital	154 300	-106 525	14 600	246 225
S:a eget kapital	4 871 389	-91 925	0	4 963 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 925
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	260 825
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 600
summa balanserat resultat	154 300

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

14 600
168 900

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 015 967	964 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 408	22 450
Summa rörelseintäkter		1 026 375	986 535
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-918 501	-760 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 383	-61 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-90 000	-90 000
Summa rörelsekostnader		-1 081 884	-912 317
RÖRELSERESULTAT		-55 509	74 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 591	-67 261
Summa finansiella poster		-36 416	-67 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 925	7 167
ÅRETS RESULTAT		-91 925	7 167

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	12 182 223	12 272 223
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 182 223	12 272 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 184 223	12 274 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	824 790	922 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 881	13 653
Summa kortfristiga fordringar		834 671	936 179
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		834 671	936 179
SUMMA TILLGÅNGAR		13 018 894	13 210 402

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 702 489	4 702 489
Fond för yttre underhåll	Not 12	14 600	14 600
Summa bundet eget kapital		4 717 089	4 717 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		246 225	239 058
Årets resultat		-91 925	7 167
Summa fritt eget kapital		154 300	246 225
SUMMA EGET KAPITAL		4 871 389	4 963 314
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 950 000	7 950 000
Summa långfristiga skulder		7 950 000	7 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		58 585	33 962
Övriga skulder		0	35 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 920	227 841
Summa kortfristiga skulder		197 505	297 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 018 894	13 210 402

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	156 år	156 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	655 554	655 554
Hyror lokaler	299 187	295 805
Bredbandsintäkter	37 200	31 219
Hyresrabatt	0	-31 250
Gästlägenhet	24 000	12 750
Öresutjämning	26	7
	1 015 967	964 085

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	0	15 625
Återbäring försäkringsbolag	6 126	6 825
Övriga intäkter	4 282	0
	10 408	22 450

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 605	29 738
	Fastighetsskötsel beställning	1 943	1 463
	Snöröjning/sandning	575	0
	Städning entreprenad	24 967	25 428
	Städning enligt beställning	4 813	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 000	0
	Hissbesiktning	1 493	2 378
	Myndighetstillsyn	1 625	0
	Gemensamma utrymmen	9 863	399
	Gård	699	7 512
	Serviceavtal	3 772	3 772
	Förbrukningsmateriel	1 397	1 154
	Störningsjour och larm	0	1 900
	Brandskydd	4 598	29 341
		105 350	103 085
	Reparationer		
	Tvättstuga	22 500	0
	Lås	0	478
	VVS	8 611	9 500
	Elinstallationer	6 315	1 313
	Hiss	3 868	14 344
	Tak	2 499	0
	Fönster	0	34 313
	Skador/klotter/skadegörelse	1 466	5 503
		45 259	65 451
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	107 669
	Tak	0	37 788
	Fönster	339 334	30 625
		339 334	176 082
	Taxebundna kostnader		
	El	51 876	37 677
	Värme	176 451	163 427
	Vatten	58 617	46 890
	Sophämtning/renhållning	19 200	16 326
	Grovsopor	0	3 800
		306 144	268 120
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 545	25 946
	Kabel-TV	0	27 235
	Bredband	39 524	38 551
		66 069	91 732
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 345	55 895
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	918 501	760 365

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	1 000	0
	Föreningskostnader	5 400	438
	Styrelseomkostnader	0	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	2 000	900
	Förvaltningsarvode	54 408	53 244
	Administration	880	1 090
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		73 383	61 952

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	90 000	90 000
		90 000	90 000

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-2 412 019	-2 322 019
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 000	-90 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 502 019	-2 412 019
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 182 223	12 272 223
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	576 000	576 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 086 000	16 086 000
	Taxeringsvärde mark	26 560 000	26 560 000
		42 646 000	42 646 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	3 446 000	3 446 000
		42 646 000	42 646 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 375	72 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	72 375	72 375
	Akkumulerade 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 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 727	2 727
	Skattefordran	25 671	26 121
	Klientmedel hos SBC	343 258	892 678
	Fordringar	0	1 000
	Räntekonto hos SBC	453 134	0
		824 790	922 526
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bredband	9 881	9 881
	Serviceavtal	0	3 772
		9 881	13 653
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	14 600	14 600
	Reservering enligt stadgar	14 600	14 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 600	-14 600
	Vid årets slut	14 600	14 600

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,356 %	7 950 000	7 950 000	Rörligt
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.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 045 700	11 045 700

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	12 220	7 820
Sophämtning	2 700	2 721
Ränta	2 595	3 214
Avgifter och hyror	121 405	141 761
VVS	0	72 325
	138 920	227 841

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras under 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Viggo Kann
Ordförande

Marek Poszepczynski
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Amanda Fernstrand
Intern revisor

Sofia 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 2021.

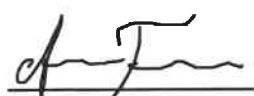
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt 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 2021. 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 17 maj 2022



Amanda Fernstrand



Sofie Murakas

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	655 000	655 554	655 000
Hyor lokaler	298 000	299 187	294 000
Bredbandsintäkter	37 000	37 200	37 200
Gästlägenhet	10 000	24 000	10 000
Öresutjämning	0	26	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 126	0
Övriga intäkter	0	4 282	0
	1 000 000	1 026 375	996 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-34 605	-31 500
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-1 943	-3 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-575	-3 000
Städning entreprenad	-27 000	-24 967	-28 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 813	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-15 000	-15 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 493	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-1 625	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-9 863	-1 000
Gård	-4 000	-699	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-3 772	-4 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 397	-1 500
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-4 598	0
	-85 000	-105 350	-92 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-36 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-22 500	0
VVS	0	-8 611	0
Elinstallationer	0	-6 315	0
Hiss	0	-3 868	0
Tak	0	-2 499	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 466	0
	-36 000	-45 259	-20 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-20 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-5 000
VVS	-50 000	0	-60 000
Hiss	-15 000	0	-10 000
Tak	-10 000	0	0
Fönster	0	-339 334	-220 000
	-95 000	-339 334	-305 000
Taxebundna kostnader			
El	-60 000	-51 876	-50 000
Värme	-180 000	-176 451	-180 000
Vatten	-50 000	-58 617	-45 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-19 200	-17 000
Grovsopor	-4 000	0	-4 000
	-311 000	-306 144	-296 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 545	-26 000
Kabel-TV	0	0	-6 876
Bredband	-41 000	-39 524	-39 524
	-68 000	-66 069	-72 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-56 345	-55 000
	-55 000	-56 345	-55 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Hysesförluster	0	0	0
Övriga förluster	0	-1 000	0
Föreningskostnader	-2 000	-5 400	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 000	-1 500
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 408	-56 000
Administration	-2 000	-880	-2 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 320	-5 000
	-68 000	-73 383	-67 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-90 000	-90 000	-90 000
	-90 000	-90 000	-90 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-808 000	-1 081 884	-997 900
RÖRELSERESULTAT	192 000	-55 509	-1 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	134	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-42 000	-36 589	-41 022
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-42 000	-36 416	-41 022
RESULTAT	150 000	-91 925	-42 722

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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