



Årsredovisning 2023



Brf Vindruvan 15

Org nr 769616-1038

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vindruvan 15, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av totalt 16 bostadslägenheter. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boarean (BOA) är 1 085 kvm. Föreningen har också en lokal, vars yta (LOA) är 79 kvm.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder, under året 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 770 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 326 000 kr och markvärde 35 444 000 kr. Värdeår är 1994.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med efter föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen är skuldfri.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Gustafsson	ordförande
	Mark Zupancic	
	Shahrazad Kiavash	
	Ulf Fredholm	

Suppleant	Hanna Rosen
	Gustav Aspengren

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Tärnell	internrevisor
---------------	---------------

Valberedning

Tommy Lindström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har den 1 januari 2023 höjt årsavgiften med 10%.
- Akut renovering av rören i bottenplattan. En större icke-planerad underhållskostnad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 (25) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	639	610	605	605
Resultat efter finansiella poster	-1 576	-632	-402	-298
Balansomslutning	27 143	28 733	31 972	32 330
Soliditet (%)	99	99	91	92
Belåningsgrad (%)	0	0	10	9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	437	398	398	398
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	2 230	2 230
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	2 394	2 394
Sparande per kvm (kr/kvm)	-222	-115	-27	87
Räntekänslighet (%)	0	0	6	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	253	237	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	69	71	66

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Summan av föreningens tillgångar alternativt skulder och eget kapital.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till del på att ett större underhåll av föreningens rör genomförts till en kostnad av 790 733 kr, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror till del på större underhållskostnader som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % från 1 januari 2024 och 10 % från 1 mars 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 483 765	8 091 455	777 571	-8 155 909	-632 068	28 564 814
Disposition av föregående års resultat:			-1 785	-630 283	632 068	0
Årets resultat					-1 575 648	-1 575 648
Belopp vid årets utgång	28 483 765	8 091 455	775 786	-8 786 192	-1 575 648	26 989 166

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 786 192
årets förlust	-1 575 648
	-10 361 840

behandlas så att avsätts till underhållsfond	124 743
av underhållsfonden ianspråktas	-775 786
i ny räkning överföres	-9 710 797
	-10 361 840

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	638 745	610 121
Övriga rörelseintäkter		-7	13 322
Summa rörelseintäkter		638 738	623 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 738 371	-733 622
Övriga externa kostnader	4	-114 774	-120 497
Avskrivningar		-371 098	-371 098
Summa rörelsekostnader		-2 224 243	-1 225 217
Rörelseresultat		-1 585 505	-601 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 857	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-30 396
Summa finansiella poster		9 857	-30 294
Resultat efter finansiella poster		-1 575 648	-632 068
Årets resultat		-1 575 648	-632 068

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

26 610 589

26 981 687

Inventarier, verktyg och installationer

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

26 610 589

26 981 687

Summa anläggningstillgångar

26 610 589

26 981 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 976

Övriga fordringar

6

161 864

240 020

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

41 198

38 942

Summa kortfristiga fordringar

203 062

281 938

Kassa och bank

Kassa och bank

329 402

1 469 826

Summa kassa och bank

329 402

1 469 826

Summa omsättningstillgångar

532 463

1 751 765

SUMMA TILLGÅNGAR

27 143 052

28 733 452

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 575 220

36 575 220

Fond för yttre underhåll

775 786

777 571

Summa bundet eget kapital

37 351 006

37 352 791

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 786 192

-8 155 909

Årets resultat

-1 575 648

-632 068

Summa fritt eget kapital

-10 361 841

-8 787 977

Summa eget kapital

26 989 165

28 564 814

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

56 824

76 546

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

97 063

92 092

Summa kortfristiga skulder

153 887

168 638

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 143 052

28 733 452

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 575 648

-632 067

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

371 098

371 098

Förändring skatteskuld/fordran

-4 928

3 750

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 209 478

-257 219

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

721

1 065

Förändring av kortfristiga skulder

-14 751

-6 876

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 223 508

-263 030

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

0

-2 600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-2 600 000

Årets kassaflöde

-1 223 508

-2 863 030

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 694 839

4 557 870

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

471 331

1 694 840

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	0,75%
Renovering gatu- och gårdsfasader	5,00%
Ventilationstillbyggnad	5,00%
Fibernät	10,00%
Inventarier	14,30%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	474 046	431 837
Hysesintäkter, lokaler	164 699	178 285
	638 745	610 122

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV (Com Hem med grundutbud).

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	24 579	31 044
Trädgårdsskötsel	3 625	0
Trivselåtgärder	461	0
Städkostnader	33 904	27 000
Hyra av entrémattor	3 380	0
Snöröjning/sandning	5 413	5 413
Serviceavtal	4 642	5 200
Hisservice/besiktning	6 996	5 708
Systematiskt brandskyddsarbete	12 651	45 143
Reparationer	253 876	86 702
Hissreparationer	25 108	15 825
Planerat underhåll	945 995	126 528
Fastighetsel	54 812	63 331
Uppvärmning	226 154	203 067
Vatten och avlopp	34 990	28 422
Avfallshantering	53 002	44 763

Försäkringskostnader	22 671	22 845
Kabel-tv	4 696	4 238
Bredband	13 200	13 200
Förbrukningsinventarier	517	0
Förbrukningsmaterial	7 699	5 193
	1 738 371	733 622

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	25 700	25 700
Fastighetsavgift	25 424	24 304
Hemsida	1 154	954
Porto	3 752	3 252
Föreningsgemensamma kostnader	2 250	5 567
Ekonomisk förvaltning	40 118	46 105
Bankkostnader	2 696	3 509
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	7 950	5 944
	114 774	120 497

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 314 219	18 314 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	18 314 219	18 314 219
Ingående avskrivningar byggnader	-4 424 240	-4 053 142
Årets avskrivningar	-371 098	-371 098
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 795 338	-4 424 240
Ingående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående värde mark	13 091 708	13 091 708
Utgående redovisat värde	26 610 589	26 981 687
Taxeringsvärden byggnader	21 326 000	21 326 000
Taxeringsvärden mark	35 444 000	35 444 000
	56 770 000	56 770 000
Taxeringsvärde bostäder	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärde lokaler	2 570 000	2 570 000
	56 770 000	56 770 000

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 630	13 630
Skattefordran	6 305	1 377
Avräkningskonto förvaltare	141 929	225 013
	161 864	240 020

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 168	10 518
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 180	20 654
Förutbetalt bredband	6 600	6 600
Förutbetald kabel-TV	1 250	1 171
	41 198	38 943

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna avfallskostnader	6 948	7 181
Upplupen fjärrvärmekostnad	35 049	30 765
Upplupna elkostnad	5 312	9 137
Upplupna reparationskostnader	0	7 915
Upplupna vatten- och avloppskostnader	5 844	5 267
Förutbetalda hyror och avgifter	43 910	31 827
	97 063	92 092

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	5 923 000	5 923 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 10 % från 1 januari 2024 samt 10 % från 1 mars 2024.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Gustafsson
ordförande

Mark Zupancic
ledamot

Shahrzad Kiavash
ledamot

Ulf Fredholm
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Tärnell
Internrevisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Vindruvan_15.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 15:43:29

Dokumentet är undertecknat av:

	Anders Fredrik Gustafsson (19720420XXXX) Ordförande	2024-05-08 14:41:19
	MARK ZUPANCIC (19910211XXXX) Ledamot	2024-05-07 08:39:39
	JOHAN TÄRNELL (19871203XXXX) Revisor	2024-05-08 15:43:29
	Shahrzad Kiavash (19830723XXXX) Ledamot	2024-05-08 10:13:30
	ULF FREDHOLM (19610903XXXX) Ledamot	2024-05-07 09:17:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Vindruvan_15.pdf (383648 byte)

99009EEEE3DBFB34D11FCAA56757C2FE78D480FD7E42B0EF1D20139B43D117E99AFBAA24A73A686A5597
CBD0563838D6B96822FBDA4A769B2ADC8A44030DD5D0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15, org nr 769616–1038

Jag har i egenskap av lekmannarevisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindruvan 15 för räkenskapsåret 2023-01-01 –2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 15 maj 2024



Johan Tärnell