



# Årsredovisning 2023



## Brf Vindruvan 15

Org nr 769616-1038

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslägenhet.

**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 ombyggnad.

**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 framtagen 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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	<b>28 564 814</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 785	-630 283	632 068	<b>0</b>
Årets resultat					-1 575 648	<b>-1 575 648</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 483 765</b>	<b>8 091 455</b>	<b>775 786</b>	<b>-8 786 192</b>	<b>-1 575 648</b>	<b>26 989 166</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 786 192
årets förlust	-1 575 648
	<b>-10 361 840</b>

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

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

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 610 589	26 981 687
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 610 589</b>	<b>26 981 687</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 610 589</b>	<b>26 981 687</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 976
Övriga fordringar	6	161 864	240 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 198	38 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>203 062</b>	<b>281 938</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		329 402	1 469 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>329 402</b>	<b>1 469 826</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>532 463</b>	<b>1 751 765</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 143 052</b>	<b>28 733 452</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 575 220	36 575 220
Fond för yttre underhåll		775 786	777 571
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 351 006</b>	<b>37 352 791</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 786 192	-8 155 909
Årets resultat		-1 575 648	-632 068
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 361 841</b>	<b>-8 787 977</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 989 165</b>	<b>28 564 814</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		56 824	76 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	97 063	92 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>153 887</b>	<b>168 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 143 052</b>	<b>28 733 452</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 209 478</b>	<b>-257 219</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		721	1 065
Förändring av kortfristiga skulder		-14 751	-6 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 223 508</b>	<b>-263 030</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-2 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 223 508</b>	<b>-2 863 030</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 694 839	4 557 870
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>471 331</b>	<b>1 694 840</b>

## 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
	<b>638 745</b>	<b>610 122</b>

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
	<b>1 738 371</b>	<b>733 622</b>

#### 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
	<b>114 774</b>	<b>120 497</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

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

### 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
	<b>161 864</b>	<b>240 020</b>

### 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
	<b>41 198</b>	<b>38 943</b>

### 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
	<b>97 063</b>	<b>92 092</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 923 000	5 923 000
	<b>5 923 000</b>	<b>5 923 000</b>

**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