

ÅRSREDOVISNING 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINDRUVAN 3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vindruvan 3 avger härmed årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 1 januari 2012 - 31 december 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Vindruvan 20, Pipersgatan 3, 112 24 Stockholm. Fastigheten förvärvades 2003. På fastigheten finns 1 st. bostadshus som byggdes år 1905/06. Bostadsrättsföreningen upplåter 28 st. bostadslägenheter med bostadsrätt och 4 st. lokaler med hyresrätt.

Styrelse

Øyvind Thon	Ordförande
Gun Gabrielsson	Vice ordförande
Mimmi Petersson	Kassör
Torbjörn Lindgren	Ledamot
Sophia Nystrand	Ledamot
Margareta Sundin	Ledamot
Karl-Johan Svensson	Ledamot

Revisor

Ralf Toresson	Extern revisor
---------------	----------------

Valberedning

Philippa Joersjö	Sammanställande
Louise Wahlund	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2012. En extra föreningsstämma hölls den 20 augusti 2012 där det beslutades att godkänna försäljning av den bostadslägenhet som ombildats från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden samt i övrigt haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter, i stor utsträckning genom e-mail.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i bostadsrättsföreningen var 28 st. vid årets slut (föregående år 27 st.). Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 st. överlåtits (föregående år 4 st.). I december såldes även den ovan nämnda ombildade lägenheten med tillträdesdag 1 februari 2013. Antalet medlemmar vid årets slut var 44 st. (föregående år 44 st.).

Förvaltning

Föreningens kamerala förvaltning sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Valvet Stockholm AB anlitas för att ta hand om Fastighetsskötseln.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelse-ansvarsförsäkring. Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 2003.

W

Renoveringar och underhåll

Genomförda

1974	Fasadrenovering
1982	Fjärrvarme installerades
1985	Gården belagd med mineralfiberfilt och gjutasfalt
1989	Fasadrenovering gårdssidan
1992	Byte av V/A stammar i del av gathus
1997	Ny tvättstuga i gårdshus
1997/98	Byte av V/A stammar i gårdshus
1998/99	Elstigar bytta
2002	Målning av fasad mot gata
2005	Nytt tak gathus i samband med byggnation av vinden
2007	Målning av tak gårdshus
2007	Byte av V/A stammar i resterande del gathus
2007	Byte av samtliga radiatorventiler
2007/08	Innergård uppfräschad
2008	Tvättmaskin tvättstuga
2010	Torktumlare tvättstuga
2012	Tvättmaskin tvättstuga
2012	Byte av värmecentral
2012	Balkonger i 19 st. lägenheter

Rökkkanaler

Under 2009 utfärdades eldningsförbud i fastigheten på grund av otäta rökkkanaler. I december 2009 anlätades ett antal bostadsrättsinnehavare en skorstensfirma för att tätade rökkkanalerna. I samband med detta skadades två rökkkanaler och blev obrukbara. Vidare ansågs några kanaler inte ha blivit korrekt tätade. Frågan om avhjälpande eller eventuell ersättning är ännu inte avgjord.

Balkonger

Under våren genomfördes balkongbygget som totalt omfattade 19 st. balkonger. De färdigställdes i juni och slutbesiktning skedde i augusti. Gemensamma trivselregler för balkongerna har tagits fram av styrelsen och distribuerats till samtliga balkonginnehavare. I samband med balkongbygget och som förberedelse till planerad trapphusrenovering genomfördes rivning av vädringsbalkonger i gathusets trapphus.

Ny värmecentral

Under 2010 genomfördes en energibesiktning och en energideklaration upprättades då för fastigheten. Som följd av de åtgärder som rekommenderades i energideklarationen, och som ett led i strävan att reducera energiförbrukningen med hänsyn till både miljö och ekonomi, beslutade föreningen att byta ut den gamla värmecentralen. En ny värmecentral installerades i april 2012 och under året har sedan radiatorer injusterats och systemet trimmats för att nå optimal funktion. Den nya centralen har försetts med fjärrstyrning via internet och nu löper ett tvåårigt underhållsavtal med leverantören. Utfallet på energiförbrukningen kommer att följas upp, men troligtvis innebär den långa och kalla senkvintern 2013 att det blir svårt att se någon större förbättring redan det första året.

Ventilation

En ny OVK-besiktning genomfördes i december 2012. De anmärkningar som gjordes kommer att åtgärdas under 2013.

Trapphusrenovering

Planering för och upphandling av trapphusrenoveringen har fortsatt under året. Det är ett omfattande arbete som utöver målning också inkluderar eldragningar, fönster, ändringar av brevinkast och eventuellt byte till säkerhetsdörrar. Det första steget, att riva vädringsbalkongerna, genomfördes i maj 2012 i samband med balkongbygget. Den externa konsult som anlätats för att göra upphandlingen kunde dock inte presentera ett tillräckligt antal offerter för de övriga delarna av renoveringen varvid styrelsen fann det nödvändigt att avsluta uppdraget. Under hösten har istället Fastighetsägarna Stockholm AB anlätats för att sköta upphandling och projektledning, varvid vi kunnat använda det tidigare framtagna upphandlingsunderlaget.

W

Offerter har kommit in under april-maj 2013 och ambitionen är att renoveringsarbetet ska starta hösten 2013. Styrelsen arbetar med att sammanställa beslutsunderlag till ordinarie föreningsstämma i juni 2013, men eventuellt kommer det kallas till extra föreningsstämma vid en senare tidpunkt.

Planerade

Utöver OVK-anmärkningarna samt trapphuset är det planerat att åtgärda muren som löper längs med innergården under det kommande året. I samband med detta kommer vi även att se över eventuella ändringar av sophantering och gården i allmänhet.

Ombyggnad och underhållsplan

Inga större ändringar i befintlig underhållsplan är gjorda. Pengar finns fonderade, som delvis täcker befintlig underhållsplan. Styrelsen arbetar utifrån en löpande 10-årig underhållsplan för fastigheten.

Årets underhåll

Inga väsentliga händelser under året.

Ekonomi

Under senare delen av 2010-talet var föreningens ekonomiska utveckling positiv, främst genom en kombination av gynnsamt ränteläge samt reducerade långfristiga skulder, vilket möjliggjordes genom omvandling av tidigare hyresrätter till bostadsrätter. Under 2011 och 2012 har dock räntekostnaderna ökat, vilket fått genomslag i ett negativt resultat. Bostadsrättsföreningens långfristiga skulder löper med rörlig 3-månaders ränta.

Ett målinriktat arbete för att förbättra den ekonomiska ställningen bedrivs. Under 2008/2009 skedde ombildning av en lokal och en lägenhet från hyresrätt till bostadsrätt. Försäljningen av dessa gav sammanlagt 2 880 000 kronor som främst använts för amortering på föreningens skulder. Under 2012 skedde så ombildning av en kvarvarande hyresrätt och försäljningen av denna i december, med tillträde 1 februari 2013, till försäljningspriset 1 930 000 (exklusive försäljningskostnader). Nettobeloppet av försäljningen innebär ett välkommet likviditetstillskott som kommer att användas till finansiering av trapphusrenoveringen.

Medlemsavgifterna och lokalhyrorna har varit oförändrade under året.

Revisionsbyrån som hyrt en av de större lokalerna i fastigheten sade upp avtalet till upphörande den 30 april 2013 eftersom verksamheten sålts. I början av 2013 tecknades ett nytt avtal med en ny hyresgäst, en advokatbyrå, som flyttade in den 1 maj 2013 utan krav på några större hyresgäst Anpassningar.

För övriga ekonomiska uppgifter hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Förväntad framtida utveckling

Frågan om framtida avgifter kommer att utvärderas i samband med beslut om omfattningen av och kostnaderna för trapphusrenoveringen.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	-903 044
Årets resultat	-48 387
Summa	-951 431

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras på följande sätt:

Överföres till fond för yttre underhåll 2012	96 117
I ny räkning överföres	-1 047 548
Summa	-951 431

u

RESULTATRÄKNING

(Belopp i kr)

	Not	2012	2011
Nettoomsättning	1	1 520 568	1 491 900
Rörelsens intäkter		1 520 568	1 491 900
Driftskostnader	2	-1 053 981	-1 071 042
Avskrivningar	6	-134 007	-114 827
Rörelsens kostnader		-1 187 988	-1 185 869
Rörelseresultat		332 580	306 031
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	3	1 535	1 330
Räntekostnader	4	-382 502	-368 944
Finansiella poster		-380 967	-367 614
Resultat efter finansiella poster		-48 387	-61 583
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		-48 387	-61 583



BALANSRÄKNING

(Belopp i kr)

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 958 040	38 323 504
Maskiner och inventarier	5	75 208	49 044
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		39 033 248	38 372 548
Summa anläggningstillgångar		39 033 248	38 372 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		134 149	69 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	213 871	75 478
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		348 020	145 280
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	7	494 805	494 805
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		494 805	494 805
Kassa och bank	8	493 352	376 733
Summa omsättningstillgångar		1 336 177	2 016 818
SUMMA TILLGÅNGAR		40 369 425	40 389 366

W

BALANSRÄKNING

(Belopp i kr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 190 077	25 190 077
Upplåtelseavgifter		2 753 193	2 753 193
Fond för yttre underhåll		745 504	649 387
Summa bundet eget kapital		28 688 774	28 592 657
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-903 044	-745 344
Årets resultat		-48 387	-61 583
Ansamlad förlust		-951 431	-806 927
Summa eget kapital		27 737 343	27 785 730
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	3 000
Leverantörsskulder		153 627	121 727
Skatteskulder		165 425	158 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	313 030	320 392
Summa kortfristiga skulder		632 082	603 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 369 425	40 389 366

POSTER INOM LINJEN

(Belopp i kr)

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Ställda panter för fastighetslån		16 237 282	16 237 282
Summa ställda panter och säkerheter		16 237 282	16 237 282
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga

h

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper

Om inte annat framgår är principerna oförändrade med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar.

Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader och mark	0,50
Maskiner och inventarier	10,00

<u>Fastighetens taxeringsvärde</u>	<u>2012</u>
------------------------------------	-------------

Byggnader	16 851 000
Mark	<u>24 516 000</u>
Summa	41 367 000
Bostäder	38 000 000
Lokaler	<u>3 367 000</u>
Summa	41 367 000

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som de efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

W

NOTER

(Samtliga belopp i kr, om ej annat anges)

Not 1. Nettoomsättning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt.

	2012	2011
Årsavgifter	1 041 720	1 041 720
Hyror	425 304	417 768
Övriga intäkter	53 544	32 412
Summa	1 520 568	1 491 900

Not 2. Driftskostnader

	2012	2011
Uppvärmning	-341 903	-324 174
Fastighetsskötsel, hisskötsel, städning och snöskottning	-137 349	-171 520
Reparationer	-118 394	-102 289
Fastighetsskatt	-70 525	-68 824
El	-65 523	-73 148
Förvaltningsarvode	-64 876	-59 094
Försäkringspremier	-44 660	-40 799
Styrelsearvoden	-43 517	-42 800
Sophämtning	-38 150	-37 881
Vatten	-37 116	-33 904
Övriga externa tjänster	-32 727	-59 092
Sociala avgifter	-27 572	-13 448
Revisionsarvode	-15 875	-19 875
Övriga driftskostnader	-8 547	-18 538
Kabel-TV	-5 097	-4 696
Övriga fastighetskostnader	-2 150	-960
Summa	-1 053 981	-1 071 042

Not 3. Ränteintäkter

	2012	2011
Ränteintäkter	1 535	1 632
Räntebidrag	-	-302
Summa	1 535	1 330

Not 4. Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader till kreditinstitut	-382 502	-368 944
Summa	-382 502	-368 944

6

Not 5. Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 253 491	21 253 491
Ingående anskaffningsvärden mark	15 614 340	15 614 340
Ingående anskaffningsvärden stambyte	2 090 574	2 090 574
Anskaffningsvärden värmecentral	439 269	85 338
Anskaffningsvärden takfotrenovering	82 875	-
Pågående anskaffningsvärden trapphusrenovering	423 671	105 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 904 220	39 149 503
Ingående ackumulerade avskrivningar	-825 999	-720 999
Årets avskrivningar	-120 181	-105 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-946 180	-825 999
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	38 958 040	38 323 504

Maskiner och inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 268	98 268
Årets inköp	39 990	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 258	98 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 224	-39 397
Årets avskrivningar	-13 826	-9 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 050	-49 224
UTGÅENDE PLANENLIGT RESTVÄRDE	75 208	49 044

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Advokatarvode	154 104	-
Försäkring	43 479	40 707
Balkongprojekt	-	19 310
Valvet Stockholm AB	15 557	13 695
ITK AB	-	1 766
Övrigt	731	-
Summa	213 871	75 478

Advokatarvode utgör kostnad i förbindelse med tvist och uppgörelse med tidigare hyresgäst i ombildad hyresrätt och avräknas mot erhållen försäljningslikvid 2013 för bostadslägenheten med bostadsrätt.

Not 7. Kortfristiga placeringar

	2012	2011
Nordea, andelar 3882,0470 marknadsvärde 581 769,77 kr	494 805	494 805
Summa	494 805	494 805

Not 8. Kassa och bank

	2012	2011
Kassa	8 188	1 000
Nordea	286 246	653 518
Svenska Handelsbanken, klientmedel hos Fastlighetsägarna Stockholm AB	198 918	722 215
Summa	493 352	1 376 733

W

Not 9. Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd årsredovisning	25 190 077	2 753 193	649 387	-745 344	-61 583
Disposition enligt stämmobeslut			96 117	-157 700	61 583
Årets resultat					-48 387
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	25 190 077	2 753 193	745 504	-903 044	-48 837

Not 10. Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta 2012-12-31	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering 2012	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea	2,74%	6 000 000	-	6 000 000
Nordea	2,74%	6 000 000	-	6 000 000
Summa		12 000 000	-	12 000 000

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	89 795	98 339
Räntor	67 335	79 320
Fjärrvärme	55 382	37 427
Styrelsearvode	42 800	42 800
Sociala avgifter	27 572	13 448
Revisionsarvode	16 000	16 000
El	7 571	8 600
Vatten	2 533	1 889
Överlåtelse/panter	2 420	3 638
Sita	1 178	1 141
Skötsel	-	17 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444	424
Summa	313 030	320 392

Stockholm den 31 maj 2013



Øyvind Thon
Ordförande



Gun Gabriellsson



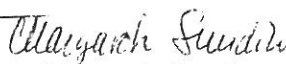
Mimmi Petersson



Torbjörn Lindgren



Sophia Nystrand

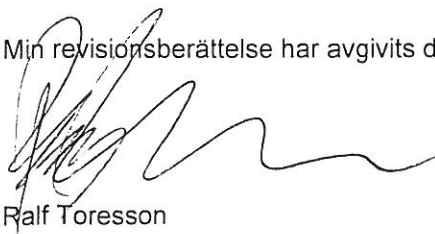


Margareta Sundin



Karl-Johan Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits den 3/6 2013



Ralf Toresson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vindruvan 3, org.nr 769608-4123.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Vindruvan 3
för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag
följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för
att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller
väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta
revisionsbevis om belopp och annan information i
årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall utföras,
bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för
hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en
rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som
är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men
inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i
föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en
utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Vindruvan 3
ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF
Vindruvan 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det
är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar det ansamlade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 juni 2013

Ralf Torésson