



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindruvan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VINDRUVAN 20	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905-1906 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm och 3 lokaler om 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 2327 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mimmi Petersson	Ordförande
Ebba Christina Murakas	Styrelseledamot
Thord Thorstensson	Styrelseledamot
Hampus Persson	Styrelseledamot
Joakim Ajax	Styrelseledamot
Sören Wahlund	Styrelseledamot
Joakim Hedström	Suppleant
Kajsa Persson	Suppleant

Valberedning

Andreas Lagerås och Tilde Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Utbyte av expansionskärl och reparation av värmesystemet - Avslutat 2024
reparation av stuprör, målning av balkongplattor- Avslutat 2024
- 2019-2022 ● Renovering Brandskadad lägenhet - Avslutat 2022
- 2018 ● Renovering lägenhetsfönster - avslutat 2018
- 2016 ● Renovering av trapphusfönster - Avslutad 2016
- 2013-2016 ● Trapphusrenovering - Avslutad 2016

Planerade underhåll

- 2026-2028 ● Byte av tak på gårdshuset

Avtal med leverantörer

reparation av stuprör och målning av balkongplattor	Alviks Måleri AB
Reparation av fjärrvärmeledningarna och byte av expansionskärl	BH Rör

Övrig verksamhetsinformation

År 2024 inleddes med en restaurering av de fina målningarna i gathusets trapphus. Hos vår lokalhyresgäst Advocat har vi bytt all armatur i taket och även reparerat en mindre läcka från värmesystemet. På våren genomförde vi en stamspolning av alla avloppsstammar för att förebygga stopp. Under sommaren, när fjärrvärmesystemet var avstängd, felsöktes fastigheten efter en befarad läcka i fjärrvärmedistributionen. Läckan hittades och tillsammans med ett nytt expansionskärl har nu alla lägenheter och lokaler en tillförlitlig uppvärmning. Styrelsen har också gjort en brandsyn av allmänna utrymmen och installerat seriekopplade brandvarnare på våningsplanen. Under hösten reparerades några stuprör och alla balkongplattor målades av duktiga fasadklättrare. Soptunnorna har också fått en välbehövlig tvättning. Även belysningen i trapphusen och på gården har förbättrats. Året slutade med att vår torktumlare i tvättstugan gav upp och en ny inköptes i början av året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 juli 2024 höjdes avgiften med 15%. Detta, tillsammans med sänkning av ränteläget, har gett föreningen en ännu mer stabil ekonomi. Styrelsen har i mars 2025 gjort en extra amortering på föreningens lån och låst hälften av resterande lån på 3 år. Den andra hälften har rörlig ränta som vi haft hittills.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 732 307	1 628 691	1 614 176	1 608 600
Resultat efter fin. poster	-249 603	-183 089	280 122	178 100
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	1 614 656	1 013 676	407 696	496 848
Taxeringsvärde	91 868 000	91 868 000	91 868 000	65 616 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	625	590	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,3	67,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 399	5 462	5 540	5 587
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 448	4 499	4 564	4 603
Sparande per kvm totalyta, kr	122	26	225	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	24	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	141	123	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	25	24	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	250	190	171	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	3,99	-	-
Räntekänslighet (%)	8,51	9,25	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Rörelseresultatet är fortsatt positivt. De höjda avgifterna under 2024 har endast hunnit ge effekt på resultatet för ett halvt år. Fortsatt längre räntekostnader och förväntade ytterligare sänkningar av räntan kommer också ge ett bättre framtida resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	25 679 172	-	-	25 679 172
Upplåtelseavgifter	4 194 098	-	-	4 194 098
Fond, yttre underhåll	1 013 676	-	600 980	1 614 656
Balkongfond	83 278	-	17 316	100 594
Balanserat resultat	-3 869 101	-183 089	-600 980	-4 653 169
Årets resultat	-183 089	183 089	-249 603	-249 603
Eget kapital	26 918 035	0	-232 287	26 685 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 502 190
Årets resultat	-249 603
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 980
Totalt	-4 902 773
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	290 175
Balanseras i ny räkning	-4 612 598

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 732 307	1 628 691
Övriga rörelseintäkter	3	48 990	46 533
Summa rörelseintäkter		1 781 297	1 675 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 225 347	-883 718
Övriga externa kostnader	9	-154 138	-259 280
Personalkostnader	10	20 564	-66 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 020	-244 020
Summa rörelsekostnader		-1 602 941	-1 453 393
RÖRELSERESULTAT		178 356	221 831
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 848	16 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-444 807	-421 642
Summa finansiella poster		-427 959	-404 920
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-249 603	-183 089
ÅRETS RESULTAT		-249 603	-183 089

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	36 339 738	36 583 758
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 339 738	36 583 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 339 738	36 583 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 101	5 972
Övriga fordringar	14	924 985	1 115 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 151	0
Summa kortfristiga fordringar		1 018 237	1 121 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 018 237	1 121 235
SUMMA TILLGÅNGAR		37 357 975	37 704 994

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 873 270	29 873 270
Fond för yttre underhåll		1 614 656	1 013 676
Balkongfond		100 594	83 278
Summa bundet eget kapital		31 588 520	30 970 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 653 169	-3 869 101
Årets resultat		-249 603	-183 089
Summa fritt eget kapital		-4 902 772	-4 052 189
SUMMA EGET KAPITAL		26 685 747	26 918 035
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 350 138	10 470 138
Leverantörsskulder		48 188	64 274
Skatteskulder		4 052	10 136
Övriga kortfristiga skulder		32 182	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	237 668	242 411
Summa kortfristiga skulder		10 672 228	10 786 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 357 975	37 704 994

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 356	221 831
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	244 020	244 020
	422 376	465 851
Erhållen ränta	16 848	16 722
Erlagd ränta	-450 016	-476 619
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 792	5 954
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 896	122 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 478	-21 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 210	106 790
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	17 316	17 316
Amortering av lån	-120 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 684	-132 684
ÅRETS KASSAFLÖDE	-200 894	-25 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 089 837	1 115 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	888 943	1 089 837

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindruvan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,97 - 1,01 %
Fastighetsförbättringar	1,01 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 198 254	1 114 644
Hysesintäkter lokaler	482 016	459 864
Hysesintäkter förråd	13 900	14 400
Deb. fastighetsskatt	33 444	33 444
Pantsättningsavgift	0	1 050
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	2 868	3 977
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	1 732 307	1 628 691

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	533
Återbäring försäkringsbolag	48 990	46 000
Summa	48 990	46 533

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	25 996	33 775
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 325	15 324
Larm och bevakning	3 843	0
Städning enligt avtal	35 384	40 485
Städning utöver avtal	0	1 875
Sotning	0	11 918
Hissbesiktning	1 638	1 563
Brandskydd	10 021	0
Gårdkostnader	2 779	2 914
Sophantering	2 931	0
Snöröjning/sandning	4 375	4 375
Serviceavtal	0	3 691
Mattvätt/Hyrmattor	9 114	8 241
Förbrukningsmaterial	4 828	893
Summa	102 234	125 054

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	699
Hyseslokaler	0	3 610
Tvättstuga	2 434	20 503
Dörrar och lås/porttele	2 981	8 525
VVS	5 256	0
Värmeanläggning/undercentral	53 386	0
Elinstallationer	5 308	31 891
Hissar	7 471	17 885
Summa	76 836	83 113

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	36 875	0
Entr/trapphus	31 250	0
VVS	46 754	0
Värmeanläggning	56 188	0
Balkonger/altaner	119 108	0
Summa	290 175	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	67 389	54 964
Uppvärmning	416 603	328 754
Vatten	98 037	59 260
Sophämtning/renhållning	62 066	52 766
Grovsopor	1 279	1 443
Summa	645 374	497 187

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8 069	77 180
Kabel-TV	6 340	6 012
Fastighetsskatt	96 320	95 172
Summa	110 729	178 364

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	2 193	2 924
Juridiska åtgärder	35 888	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	79 310
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	20 125
Styrelseomkostnader	5 559	863
Fritids och trivselkostnader	2 376	8 695
Föreningskostnader	5 311	5 838
Förvaltningsarvode enl avtal	70 378	61 670
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	0	1 576
Administration	8 126	18 614
Konsultkostnader	1 438	57 828
Summa	154 138	259 280

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-13 335	52 500
Löner till kollektivanst	0	500
Arbetsgivaravgifter	-7 229	13 374
Summa	-20 564	66 374

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	444 807	420 576
Dröjsmålsränta	0	651
Övriga finansiella kostnader	0	415
Summa	444 807	421 642

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 006 069	40 006 069
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 006 069	40 006 069
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 422 311	-3 178 291
Årets avskrivning	-244 020	-244 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 666 331	-3 422 311
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 339 738	36 583 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 614 340</i>	<i>15 614 340</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 011 000	27 011 000
Taxeringsvärde mark	64 857 000	64 857 000
Summa	91 868 000	91 868 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 258	138 258
Utgående anskaffningsvärde	138 258	138 258
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-138 258	-138 258
Utgående avskrivning	-138 258	-138 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 042	25 426
Transaktionskonto	219 476	195 570
Borgo räntekonto	669 467	894 267
Summa	924 985	1 115 263

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 601	0
Förutbet försäkr premier	78 550	0
Summa	85 151	0

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-03-24	3,03 %	10 350 138	10 470 138
Summa			10 350 138	10 470 138
Varav kortfristig del			10 350 138	10 470 138

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 750 138 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 279	0
Uppl kostn el	6 014	0
Uppl kostnad Värme	48 069	0
Uppl kostn räntor	7 838	13 047
Uppl kostn vatten	15 761	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 712	0
Uppl kostnad arvoden	0	70 680
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	22 208
Förutbet hyror/avgifter	150 995	136 476
Summa	237 668	242 411

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 226 246	14 226 246

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av år 2025 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Den visade att åtgärder behöver utföras i många av lägenheterna. Sannolikt beror det på att fönsterrenoveringen som gjordes 2018 har gjort lägenheterna för täta, och självdraget fungerar inte så bra. Flera har också installerat säkerhetsdörrar som också gjort lägenheterna för täta. Efter brandsynen noterades att brandsläckarna behöver bytas och att vi behöver fler, dessa kommer köpas in och installeras under 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ebba Christina Murakas
Styrelseledamot

Joakim Ajax
Styrelseledamot

Mimmi Petersson
Ordförande

Sören Wahlund
Styrelseledamot

Thord Thorstensson
Styrelseledamot

Hampus Persson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 09:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 11:35

DOCUMENT ID:

rkowBVQ-ee

ENVELOPE ID:

H1-9PrVX-lg-rkowBVQ-ee

DOCUMENT NAME:

Brf Vindruvan 3, 769608-4123 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

c9840ad5a71dbbc6fe00dca6e1e5d2ae83606d81eb07a3
cda1116321ef9a43bad7f7b87647044259ab5370b9cbfa
4348e7738003e93e221717c547259dabcb4f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM AJAX joakim.ajax@swedbank.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:44 15.05.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.61
2. MIMMI BRITA MARI PETE RSSON mimmi.peterson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 19:53 15.05.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.215.214
3. Bengt Sören Wahlund soren.wahlund1@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:35 16.05.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.13.142
4. Ebba Christina Murakas ebba.murakas@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:47 15.05.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. THORD THORSTENSSON thord123@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 15:06 18.05.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.26.176
6. HAMPUS PERSSON hampus.persson.08@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 19:28 20.05.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.1.168
7. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 09:28 21.05.2025 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.58.178

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vindruvan 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Vindruvan 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 09:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.05.2025 11:35

DOCUMENT ID:

BJWjvSVXWxx

ENVELOPE ID:

SkMqPBVXZxg-BJWjvSVXWxx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vindruvan 3 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

0c3dcecffb01f62fd8daef0ee92ee56a8f43c2d5f81c6a9d
7a6d680e3fdcf168619749c05fe4d99c1d08e1a9aa0c2a
528ae412e9b4a49cf47a7f522ddc5bb191

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	21.05.2025 09:28	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	21.05.2025 09:28	Low	IP: 2.71.58.178

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed