



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindruvan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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.

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

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 2 flerbostadshus, ett gathus och ett gårdshus.

Värdeåret är 1930

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm och 5 lokaler om 382 kvm. Byggnadernas totalyta är 2327 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mimmi Petersson	Ordförande
Ebba Christina Murakas	Styrelseledamot
Joakim Ajax	Styrelseledamot
Sören Wahlund	Styrelseledamot
Tord Thorstensson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av minst två (2) ledamöter tillsammans

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2013-2016 ● Trapphusrenovering - Avslutad 2016
- Renovering av trapphusfönster - Avslutad 2016
- Renovering lägenhetsfönster - avslutad 2018
- Renovering Brandskadad lägenhet - Avslutad 2022
- Nya portar med dörrautomatik- Avslutad 2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 var återigen ett lugnt år utan större händelser. Det mest dramatiska var att en av våra hyreslokaler fick översvämning i somras pga. av stopp i ledningen ut till gatan från huset.

I början av året gjordes en kontroll att vi inte har legionella i våra vattenledningar, och det konstaterades att det har vi inte.

Ritningar och bilder på vår fastighet ramades in och hängdes i trapphus och i gången mot gården.

Nya lagar krävde en genomgång av och upprättande av rutinbeskrivning för våra elcentraler, service på maskinparken i tvättstugan har genomförts, kodlåset till gårdshuset har behövt bytas och skydd att hänga i hissen för att skydda hissväggarna vid transporter har införskaffats. Hisskydden hänger utanför tvättstugan, bakom plåtdörren.

En sotning genomfördes mot slutet av året, sotarna menar att vi har fler eldstäder i gårdshuset än vad som är anmälda. Styrelsen följer upp detta.

Styrelsen har utvärderat flera olika offerter för fastighetens försäkring och kommit fram till att nuvarande försäkring hos Brandkontoret är bäst. Styrelsen har också påbörjat en översyn av våra lokalkontrakt och har med hjälp av SBC skapat en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Styrelsen har också upphandlat vårt lån, det slutförs under 2024. På stämman i juni och den efterföljande extrastämman beslutades om nya stadgar för föreningen.

Underhållsplanen innebar att vi gjorde översyn av hela fastigheten med hjälp av flera olika byggexperter. Särskilt fokus riktades mot taket på gårdshuset och bjälklaget under gården. Båda är stora och dyrbara byggprojekt, varav gårdshustaket är mest akut, det behöver bytas inom ca 5 år. Den nya underhållsplanen innebär att vi stadgeenligt ökat avsättningen till underhållsfonden. Underhållsplanen i kombination med allmänt ökade kostnader innebär att styrelsen också beslutat om ökade avgifter från halvårsskiftet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 628 691	1 614 176	1 608 600	1 595 403
Resultat efter fin. poster	-183 089	280 122	178 100	378 705
Soliditet (%)	71	71	70	70
Yttre fond	1 013 676	407 696	496 848	300 000
Taxeringsvärde	91 868 000	91 868 000	65 616 000	65 616 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 462	5 540	5 587	5 650
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 499	4 564	4 603	4 654
Sparande per kvm totalyta, kr	26	225	306	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	18	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	123	118	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	171	158	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Med anledning av de ökade kostnaderna, bl a räntekostnaderna och de taxebundna kostnaderna, visar resultaträkningen ett negativt resultat. Rörelseresultatet är dock positivt. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna från halvårsskiftet 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	25 679 172	-	-	25 679 172
Upplåtelseavgifter	4 194 098	-	-	4 194 098
Fond, yttre underhåll	407 696	-	605 980	1 013 676
Balkongfond	65 962	-	17 316	83 278
Balanserat resultat	-3 543 243	280 122	-605 980	-3 869 101
Årets resultat	280 122	-280 122	-183 089	-183 089
Eget kapital	27 083 807	0	-165 773	26 918 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 263 121
Årets resultat	-183 089
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-605 980
Totalt	-4 052 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 052 188

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 628 691	1 614 176
Övriga rörelseintäkter	3	46 533	53 433
Summa rörelseintäkter		1 675 224	1 667 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-883 718	-845 125
Övriga externa kostnader	8	-259 280	-147 053
Personalkostnader	9	-66 374	-34 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 020	-243 928
Summa rörelsekostnader		-1 453 393	-1 270 421
RÖRELSERESULTAT		221 831	397 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 722	3 141
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-421 642	-120 207
Summa finansiella poster		-404 920	-117 066
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-183 089	280 122
ÅRETS RESULTAT		-183 089	280 122

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	36 583 758	36 827 778
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 583 758	36 827 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 583 758	36 827 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 972	121 146
Övriga fordringar	13	1 115 263	1 140 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	7 725
Summa kortfristiga fordringar		1 121 235	1 269 573
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 121 235	1 269 573
SUMMA TILLGÅNGAR		37 704 994	38 097 352

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 873 270	29 873 270
Fond för yttre underhåll		1 013 676	407 696
Balkongfond		83 278	65 962
Summa bundet eget kapital		30 970 224	30 346 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 869 101	-3 543 243
Årets resultat		-183 089	280 122
Summa fritt eget kapital		-4 052 189	-3 263 121
SUMMA EGET KAPITAL		26 918 035	27 083 807
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 470 138	10 620 138
Leverantörsskulder		64 274	136 287
Skatteskulder		10 136	8 347
Övriga kortfristiga skulder		0	-60 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	242 411	308 973
Summa kortfristiga skulder		10 786 959	11 013 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 704 994	38 097 352

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	221 831	397 188
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	244 020	243 928
	465 851	641 116
Erhållen ränta	16 722	3 141
Erlagd ränta	-476 619	-53 087
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 954	591 170
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	122 444	-13 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 609	-222 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	106 790	354 827
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	17 316	18 648
Upptagna lån	0	30 000
Amortering av lån	-150 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-132 684	-71 352
ÅRETS KASSAFLÖDE	-25 894	283 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 115 731	832 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 089 837	1 115 731

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 114 644	1 114 660
Hysesintäkter lokaler	459 864	472 096
Hysesintäkter förråd	14 400	11 400
Deb. fastighetskatt	33 444	0
Pantsättningsavgift	1 050	10 385
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	3 977	5 635
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 628 691	1 614 176

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	533	533
Återbäring försäkringsbolag	46 000	52 900
Summa	46 533	53 433

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	33 775	24 848
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 324	6 634
Städning enligt avtal	40 485	73 738
Städning utöver avtal	1 875	2 950
Sotning	11 918	0
Hissbesiktning	1 563	1 494
Gårdkostnader	2 914	3 469
Gemensamma utrymmen	0	3 353
Snöröjning/sandning	4 375	4 413
Serviceavtal	3 691	4 705
Mattvätt/Hyrmattor	8 241	7 337
Fordon	0	185
Förbrukningsmaterial	893	1 404
Summa	125 054	134 528

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	699	12 838
Hyseslägenheter	0	28 563
Hyseslokaler	3 610	0
Tvättstuga	20 503	2 802
Dörrar och lås/porttele	8 525	0
VVS	0	14 019
Elinstallationer	31 891	0
Hissar	17 885	1 448
Balkonger/altaner	0	4 775
Vattenskada	0	16 894
Summa	83 113	81 339

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	54 964	56 631
Uppvärmning	328 754	286 155
Vatten	59 260	54 818
Sophämtning/renhållning	52 766	49 563
Grovsopor	1 443	0
Summa	497 187	447 167

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 180	74 559
Kabel-TV	6 012	14 320
Fastighetsskatt	95 172	93 212
Summa	178 364	182 091

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	2 924	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	79 310	0
Övriga förluster	0	30 000
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	17 500
Styrelseomkostnader	863	3 200
Fritids och trivselkostnader	8 695	4 586
Föreningskostnader	5 838	450
Förvaltningsarvode enl avtal	61 670	59 939
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	10 127
Administration	18 614	15 526
Konsultkostnader	57 828	5 000
Summa	259 280	147 053

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Löner till kollektivanst	500	0
Arbetsgivaravgifter	13 374	-13 985
Summa	66 374	34 315

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	420 576	120 207
Dröjsmålsränta	651	0
Övriga finansiella kostnader	415	0
Summa	421 642	120 207

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 006 069	40 006 069
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 006 069	40 006 069
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 178 291	-2 934 363
Årets avskrivning	-244 020	-243 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 422 311	-3 178 291
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 583 758	36 827 778
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 258	138 258
Utgående anskaffningsvärde	138 258	138 258
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-138 258	-138 258
Utgående avskrivning	-138 258	-138 258
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	25 426	24 971
Klientmedel	0	237 535
Transaktionskonto	195 570	0
Borgo räntekonto	894 267	878 196
Summa	1 115 263	1 140 702

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	7 725
Summa	0	7 725

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-03-22	4,49 %	10 470 138	10 620 138
Summa			10 470 138	10 620 138
Varav kortfristig del			10 470 138	10 620 138

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 870 138 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 047	68 024
Uppl kostnad arvoden	70 680	70 680
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 208	22 208
Förutbet hyror/avgifter	136 476	148 061
Summa	242 411	308 973

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 226 246	14 226 246

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Händelser under 2024

Upphandlingen av lånet är avslutad, och föreningen stannar kvar hos Nordea som styrelsen bedömde gav de bästa villkoren. I en av hyreslokalerna har vi bytt takbelysningen, och vi har renoverat de vackra målningarna i trapphusets entré. Styrelsen har installerat brandvarnare i trapphusen, och samtliga stammar kommer att spolas från varje lägenhet och ut i till gatan, även de hyrda lokalernas och tvättstugans ledningar spolas.

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

Tord Thorstensson
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor

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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed 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
revisions sed 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 2023 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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