

Årsredovisning 2023

Brf Vindruvan 19

716416-5875



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindruvan 19

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

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

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 12

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 1978-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-03 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 19	1978	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och Anticimex Försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm och 4 lokaler om 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 2079 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Oseen	Ordförande
Christoffer Dahl	Styrelseledamot
Boris Klimes	Styrelseledamot
Henrik Kaurin	Styrelseledamot
Mathias Aronsson	Suppleant

Valberedning

Henrik Kaurin
Andreas Oseen
Boris Klimes
Christoffer Dahl

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamötena.

Revisorer

Fredrik Brisfors Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-20. Fastställande om beslut av nya stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installation av passersystem
- 2021 ● Nya tvättmaskiner
- 2019 ● Ommålning av trapphus och port
Anläggning av uteplats och trädgård
Renovering av uthyreslokal i källarplan
Ny hiss i gatuhuset
- 2018-2019 ● Renovering av gårdsbjälklag
- 2016 ● Stamspolning
- 2015 ● Fasadrenovering samtliga fasader
- 2014 ● Ny hiss i gårdshuset
- 2008 ● Omläggning av tak
Renovering av tvättstuga
- 2003 ● Ny värmecentral
Ommålning av ytterfönster gatuhuset
- 1997-2018 ● Nya balkonger
- 1981 ● Rörstambyte
Elstambyte
Nyinstallation hiss

Planerade underhåll

- 2025 ● Relining

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum Ellevio
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Försäkring	Anticimex Försäkringar
Brandsäkring	Brandsäkra
Städning	Natura Städservice
Sophämtning	PreZero Recycling
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Internetleverantör	Tele2
Passersystem	Dafo Security
Passersystem	Telavox
Snöröjning/taskottning	RH Stockholms Takentreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I och med det i dagsläget osäkra ekonomiska klimatet har fokuset under året fortsatt varit att upprätthålla en god kostnadskontroll. Under året har samtliga lås till gemensamma utrymmen bytts och ett nytt passersystem installerats som ett led i att stärka husets skalskydd. Inga övriga väsentliga investeringar har genomförts under räkenskapsåret 2023.

Fastigheten som helhet är i gott skick efter de senaste årens omfattande renoveringar. Vi ser heller inget behov av nya större investeringar för de närmaste åren utöver den planerade reliningen som är tänkt att äga rum inom de närmsta åren. Fokus kommer fortsatt ligga på att hålla en fortsatt god kostnadskontroll.

Föreningen har idag bundna räntor på i snitt 1,04% fram till juni respektive december 2025, vilket i dagsläget är att betrakta som förhållandevis låga nivåer. Tillsammans med ett begränsat underhållsbehov i närtid och stärkt likviditet bl.a. från en höjning av årsavgifter och hyresnivåer, finns förutsättningar för fortsatt god kontroll över kostnaderna och ett positivt kassaflöde.

Som framgår av årsredovisningen har de tidigare stora investeringarna kostnadsförts direkt. Detta som en följd av att föreningen sedan 2014 tillämpar ett förenklat redovisningsregelverk.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 536	1 430	1 332	1 287
Resultat efter fin. poster	261	189	-122	-92
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	423	222	201	201
Taxeringsvärde	93 041	93 041	66 982	66 982
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	597	549	534	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,1	73,6	76,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 393	8 393	8 393	8 393
Skuldsättning per kvm totalyta	7 739	7 739	7 739	7 739
Sparande per kvm totalyta	190	155	91	13
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	28	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	129	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	202	184	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,08	0,82	1,02
Räntekänslighet (%)	14,06	15,29	15,72	-

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 188	-	-	4 188
Upplåtelseavgifter	2 262	-	-	2 262
Fond, yttre underhåll	222	-	201	423
Direkt kapitaltillskott	347	-	-	347
Balanserat resultat	-14 133	189	-201	-14 145
Årets resultat	189	-189	261	261
Eget kapital	-6 926	0	261	-6 665

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 145
Årets resultat	261
Totalt	-13 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	201
Balanseras i ny räkning	-14 085
	-13 884

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		1 536	1 430
Övriga rörelseintäkter		74	-0
Summa rörelseintäkter		1 611	1 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 002	-857
Övriga externa kostnader		-67	-86
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133	-133
Summa rörelsekostnader		-1 203	-1 076
RÖRELSERESULTAT		408	354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168	-174
Summa finansiella poster		-147	-165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		261	189
ÅRETS RESULTAT		261	189

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		7 273	7 392
Markanläggningar		790	790
Maskiner och inventarier		32	47
Summa materiella anläggningstillgångar		8 095	8 229
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 096	8 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	0
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77	90
Summa kortfristiga fordringar		84	92
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 657	1 253
Summa kassa och bank		1 657	1 253
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 741	1 344
SUMMA TILLGÅNGAR		9 837	9 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 796	6 796
Fond för yttre underhåll		423	222
Summa bundet eget kapital		7 219	7 018
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 145	-14 133
Årets resultat		261	189
Summa fritt eget kapital		-13 884	-13 944
SUMMA EGET KAPITAL		-6 665	-6 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 090	16 090
Summa långfristiga skulder		16 090	16 090
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		67	99
Skatteskulder		16	11
Övriga kortfristiga skulder		25	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303	275
Summa kortfristiga skulder		412	410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 837	9 573

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 253	844
Resultat efter finansiella poster	261	189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	133	133
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	395	322
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8	84
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2	2
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	404	409
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	404	409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 657	1 253

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vindruvan 19 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och fondavsättningar.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	4 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Underskrifter

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

Stockholm

Andreas Oseen
Ordförande

Boris Klimes
Styrelseledamot

Christoffer Dahl
Styrelseledamot

Henrik Kaurin
Styrelseledamot

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

Fredrik Brisfors
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2024 17:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 18.03.2024 16:10

DOCUMENT ID:

Skb3uFCHAT

ENVELOPE ID:

rkliauFABAA-Skb3uFCHAT

DOCUMENT NAME:

Brf Vindruvan 19, 716416-5875 - Årsredovisning 2023.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Henrik Kaurin henrik.kaurin@hotmail.com	Signed Authenticated	18.03.2024 16:22 18.03.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/06) IP: 194.68.56.33
2. CHRISTOFFER NILS DAHL christoffernilsdahl@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 17:50 19.03.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/27) IP: 80.216.87.168
3. BORIS KLIMES HENRIKSSON klimes.boris@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 17:51 19.03.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/19) IP: 185.153.212.27
4. PER ANDREAS OSEEN oseen.petersson@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 17:53 19.03.2024 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/16) IP: 80.216.18.54
5. FREDRIK BRISFORS fredrik.brisfors@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 17:55 19.03.2024 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/18) IP: 80.216.22.55

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

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 för Vindruvan 19, verksamhetsåret 2023

Undertecknad har granskat redovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vindruvan 19, organisationsnummer 716416-5875 för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsboken och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund till följande uttalande.

Under 2023 har styrelsens fokus varit att fortsätta att upprätthålla en god kostnadskontroll, och enligt min mening har man här gjort ett mycket bra arbete.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god revisionssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2024-03-18

Fredrik Brisfors
Internrevisor Brf. Vindruvan 19



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.03.2024 18:46

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 18.03.2024 16:10

DOCUMENT ID:
HkndYRB0T

ENVELOPE ID:
HJsOtRB0a-HkndYRB0T

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse 2023 24-03-18.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK BRISFORS fredrik.brisfors@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 18:46 19.03.2024 18:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/18) IP: 80.216.22.55

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

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