

Årsredovisning 2024

Brf Vindruvan 19

716416-5875



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vindruvan 19

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. 17

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.

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

Mats Johansson	Ordförande
Boris Klimes	Styrelseledamot
Christoffer Dahl	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Roy
Mathias Aronsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Brisfors Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Renovering takterras mot vatten inflöde
2023	●	Installation av passersystem
2021	●	Nya tvättmaskiner
2019	●	Anläggning av uteplats och trädgård Renovering av uthyreslokal i källarplan Ny hiss i gatuhuset Ommålning av trapphus och port
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	●	Nyinstallation hiss Elstambyte Rörstambyte

Planerade underhåll

2025	●	Relining
------	---	----------

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I och med det fortsatta osäkra ekonomiska klimatet har fokuset under året fortsatt varit att upprätthålla en god kostnadskontroll. Den största kostnadsposten under året är den större renovering pga vattenintrång som kommit utifrån som nämndes på föregående års stämma. Den uppstådda skadan täcks inte under försäkringen vilket gör att Brf fått stått som ansvariga för renoveringen. Totalt belopp för renovering blev ca 1,7MSEK vilket har påverkat vårt resultat och kassaflöde kraftigt 2024

Fastigheten som helhet är i gottskick efter de senaste årens omfattande renoveringar. Vi ser heller inget behov av nya störreinvesteringar för de närmaste åren utöver den planerade reliningen som är tänkt att äga rum under 2025. Fokus kommer fortsatt ligga på att hålla en god kostnadskontroll.

Föreningen har idag bundna räntor på i snitt1,04% fram till juni respektive december 2025, vilket i dagsläget är att betrakta som förhållandevis låga nivåer. Den kommande ökande räntenivån i kombination med högre driftkostnader gör att styrelsen beslutade att höja hyresnivåerna vid årsskiftet för att på så sätt stärka likviditet och kunna ha ett positivt kassaflöde framåt.

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 2025-01-01 med 20%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 636 442	1 536 220	1 430	1 332
Resultat efter fin. poster	-1 293 633	261 267	189	-122
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	623 771	422 825	222	201
Taxeringsvärde	93 041 000	93 041 000	93 041	66 982
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	597	549	534
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,5	71,1	73,6	76,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 393	8 393	8 393	8 393
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 739	7 739	7 739	7 739
Sparande per kvm totalyta, kr	143*	190	155	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	21	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	148	129	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	33	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	202	184	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,04	1,08	0,82
Räntekänslighet (%)	13,02	14,06	15,29	15,72

* Vattenskadan har exkluderats från beräkningen

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 083 264 vilket beror på den större renoveringen pga vattenintrång som kommit utifrån som nämndes på föregående års stämma. Den aktuella skadan täcks inte under försäkringen vilket gör att Brf fått stått som ansvariga för renoveringen. Totalt belopp för renovering blev ca 1,7MSEK vilket har påverkat vårt resultat och kassaflöde kraftigt 2024. Denna extra post plus den kommande ränteökningen gjorde att styrelsen också besluta om en hyreshöjning för att fortsatt ha bra balans mellan inkomster och utgifter

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	4 187 571	-	-	4 187 571
Upplåtelseavgifter	2 262 000	-	-	2 262 000
Fond, yttre underhåll	422 825	-	200 946	623 771
Direkt kapitaltillskott	346 772	-	-	346 772
Balanserat resultat	-14 145 313	261 267	-200 946	-14 084 992
Årets resultat	261 267	-261 267	-1 293 633	-1 293 633
Eget kapital	-6 664 878	0	-1 293 633	-7 958 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-14 084 992
Årets resultat	-1 293 633
Totalt	-15 378 625
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	200 946
Balanseras i ny räkning	-15 579 571
	-15 378 625

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	1 636 442	1 536 220
Övriga rörelseintäkter	3	-3	74 299
Summa rörelseintäkter		1 636 440	1 610 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 616 932	-1 002 123
Övriga externa kostnader	8	-53 040	-67 227
Personalkostnader	9	-938	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-123 864	-133 343
Summa rörelsekostnader		-2 794 774	-1 202 692
RÖRELSERESULTAT		-1 158 335	407 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 201	21 152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-167 499	-167 712
Summa finansiella poster		-135 298	-146 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 293 633	261 267
ÅRETS RESULTAT		-1 293 633	261 267

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 164 127	7 273 195
Markanläggningar	12	790 000	790 000
Maskiner och inventarier	13	17 290	32 086
Summa materiella anläggningstillgångar		7 971 417	8 095 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 971 817	8 095 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 849	5 259
Övriga fordringar	15	21	1 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 065	76 774
Summa kortfristiga fordringar		93 935	83 732
Kassa och bank			
Kassa och bank		582 264	1 657 320
Summa kassa och bank		582 264	1 657 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		676 199	1 741 052
SUMMA TILLGÅNGAR		8 648 016	9 836 733

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 796 343	6 796 343
Fond för yttre underhåll		623 771	422 825
Summa bundet eget kapital		7 420 114	7 219 168
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 084 992	-14 145 313
Årets resultat		-1 293 633	261 267
Summa fritt eget kapital		-15 378 625	-13 884 046
SUMMA EGET KAPITAL		-7 958 511	-6 664 878
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	16 089 894
Summa långfristiga skulder		0	16 089 894
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 089 894	0
Leverantörsskulder		146 848	67 194
Skatteskulder		7 070	16 168
Övriga kortfristiga skulder		24 375	24 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	338 340	303 491
Summa kortfristiga skulder		16 606 527	411 717
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 648 016	9 836 733

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 158 335	407 827
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	123 864	133 343
	-1 034 471	541 169
Erhållen ränta	32 201	21 152
Erlagd ränta	-167 499	-149 243
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 169 769	413 078
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 203	7 783
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 916	-16 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 075 056	404 376
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 075 056	404 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 657 320	1 252 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	582 264	1 657 320

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, 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	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 1 630 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	1 190 772	1 102 572
Övriga årsavgifter	3 888	3 888
Hysesintäkter, lokaler	395 484	382 610
Kabel-TV/Bredband	41 400	37 950
Övriga intäkter	4 898	9 200
Summa	1 636 442	1 536 220

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	0	8 436
Försäkringsersättning	0	65 865
Summa	-3	74 299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	935	239
Städning	63 073	63 074
Besiktning och service	118 376	48 363
Trädgårdsarbete	0	1 184
Övrigt	4 750	0
Snöskottning	19 689	18 750
Summa	206 823	131 610

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 498	23 606
Tvättstuga	8 793	0
Trapphus/port/entr	0	2 511
Vind	125 000	0
Dörrar och lås/porttele	6 168	92 761
Övriga gemensamma utrymmen	31 256	0
VA	0	89 965
Hissar	9 444	5 438
Fönster	2 325	0
Försäkringsärende/vattenskada	1 466 836	0
Summa	1 663 320	214 281

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 419	44 079
Uppvärmning	346 390	307 082
Vatten	86 584	69 269
Sophämtning	74 975	53 392
Summa	553 368	473 822

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 336	61 475
Övrigt	1 938	0
Bredband	3 540	1 300
Bredband/Kabeltv	44 168	42 678
Fastighetsskatt	79 439	76 957
Summa	193 421	182 410

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	797	3 990
Övriga förvaltningskostnader	19 682	30 112
Juridiska kostnader	3 125	6 125
Ekonomisk förvaltning	29 436	27 000
Summa	53 040	67 227

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	938	0
Summa	938	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	167 356	167 712
Övriga räntekostnader	143	0
Summa	167 499	167 712

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 955 451	11 955 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 955 451	11 955 451
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 682 255	-4 563 709
Årets avskrivning	-109 068	-118 547
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 791 323	-4 682 255
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 164 127	7 273 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>500 270</i>	<i>500 270</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 837 000	28 837 000
Taxeringsvärde mark	64 204 000	64 204 000
Summa	93 041 000	93 041 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	790 000	790 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	790 000	790 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	790 000	790 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 529	125 529
Utgående anskaffningsvärde	125 529	125 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-93 443	-78 647
Avskrivningar	-14 796	-14 796
Utgående avskrivning	-108 239	-93 443
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 290	32 086

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	400	400
Summa	400	400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21	1 699
Summa	21	1 699

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 998	24 399
Försäkringspremier	39 075	36 421
Bredband	295	295
Förvaltning	16 697	15 659
Summa	87 065	76 774

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,10 %	5 387 054	5 387 054
Stadshypotek	2025-12-30	1,01 %	10 702 840	10 702 840
Summa			16 089 894	16 089 894
Varav kortfristig del			16 089 894	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 089 894 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 455	4 029
Städning	5 256	0
El	4 607	4 516
Uppvärmning	45 094	47 614
Utgiftsräntor	18 469	18 469
Vatten	14 440	11 574
Förutbetalda avgifter/hyror	238 019	217 289
Summa	338 340	303 491

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 370 500	16 370 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 20%.

Underskrifter

Ort och datum

Mats Johansson
Ordförande

Boris Klimes
Styrelseledamot

Christoffer Dahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Brisfors
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 17:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 10:12

DOCUMENT ID:

rkvuApvT1x

ENVELOPE ID:

SJW8_ApwpJx-rkvuApvT1x

DOCUMENT NAME:

Brf Vindruvan 19, 716416-5875 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON mats.johansson04@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2025 15:05 31.03.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.115.218
2. BORIS KLIMES HENRIKSSON klimes.boris@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2025 12:27 01.04.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 91.59.197.22
3. CHRISTOFFER NILS DAHL christoffernilsdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2025 16:57 31.03.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.89
4. FREDRIK BRISFORS fredrik.brisfors@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2025 17:38 01.04.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 185.169.74.5

* 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 2024

Undertecknad har granskat redovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Vindruvan 19, organisationsnummer 716416–5875 för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsboken och förvaltningen i 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 innebär 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 2024 har styrelsens fokus varit att fortsätta att upprätthålla en god kostnadskontroll, och enligt min mening har man här gjort ett mycket bra arbete.

Föreningen hade oturen att drabbas av en omfattande vattenskada som blev dyr. Styrelsen har genomfört lämpliga åtgärder för att hämta hem detta. Bland annat med en 20% avgiftshöjning.

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 2025-03-28

Fredrik Brisfors

Internrevisor Brf. Vindruvan 19



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 17:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 31.03.2025 10:12

DOCUMENT ID:

S1WP_CTva1g

ENVELOPE ID:

rJl8uA6D6yl-S1WP_CTva1g

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse 24.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK BRISFORS	 Signed	01.04.2025 17:39	eID	Swedish BankID
fredrik.brisfors@gmail.com	Authenticated	01.04.2025 17:38	Low	IP: 185.169.74.5

* 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