

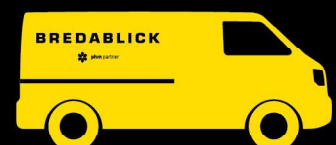
Bostadsrättsföreningen Vindruvan nr 13

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Vindruvan nr 13

Org.nr: 716422-1124

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vindruvan nr 13, 716422-1124, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-25 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Maria Lindgren	2025
Kassör	Margareta Hedström	2025
Sekreterare	Björn Stålebring	2025
Ledamot	Ralf Karlström	2025
Suppleant	Marika Sterner	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Robert Lundström
	Revideco AB

Valberedning

Pär Wilhelmsson, Ann Lardner och Lotta Luxemburg.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindruvan 13 i Stockholm kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1897. Fastighetens adress är Scheelegatan 6 och 6A.

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
1	7	8	5

Total tomtarea:	714	kvm
Total bostadsarea:	1 582	kvm
Total lokalarea:	227	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Hellgrund AB	49
Rock n paper AB	72
Rock n paper AB	70
Bill's Klipp	18
Simons Catering AB	18

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel/Kall och jour	Fastighetsägarna Service
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Fastighetsägarna Service
Elavtal avseende volym	Ellevio och Kraftringen Nät
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjningsavtal	Ahlins Plåt
Serviceavtal hissar	S:t Eriks hiss
Serviceavtal underhållscentral	Fastighetsägarna Service

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 104 648 kr (105 417 kr 2023) och planerat underhåll för 75 338 kr (481 162 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-14 av OVK Center. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 309 665 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Relining av avloppsledning samt renovering av golvbrunnen på vindslägenhetens balkong	2024
Installation av utjämningskärl till avgasaren i undercentralen	2024
Översyn och tätningsarbete på taken på gat- och gårdshuset	2024
Genomgång och kontroll av samtliga takfläktar på gårdshusets tak	2024
Installation av nya styrskofoder på gathusets hiss	2024
Brandskyddsbesiktning och sotning av kakelugnarna	2024
Upphandling av ny underhållsplan	2024
OVK av lokalerna	2024
Hemsida via E-grannar	2024
Högtrycksspolning av dagvattenbrunnarna på gårdarna samt av golvbrunnen i miljörummet	2024
Beskärning av trädet	2024
Inköp av jord och växter till gården	2024
Byte av 3 fläktmotorer/gårdshuset	2023
Byte av kondensator/rökgasfläkt/gårdshuset	2023
Byte av korgkablar/gårdshusets hiss	2023
Byte av styrskofoder/gårdshusets hiss	2023
Byte av dörrstängare till hiss/gårdshuset	2023
Byte av trätrall på 6 balkonger	2023
Asbestsanering i källaren	2023
Byte av rör och stamventiler	2023
Isolering av rör	2023
Installation av avgasare till undercentralen	2023
Byte av cirkulationspump i undercentralen	2023
Byte av radiator hos Bill's Klipp	2023
Ny eldragning och byte av vägglykta/gathuset	2023
Inköp av jord och växter till gården	2023
Sotning av eldstäder med rökkanaler	2022
Byte av en takfläkt på gathuset	2022
Elarbeten med upprättande av gruppschema i källarplanet	2022
Omdragning av rör i förrådsutrymmet i källarplanet	2022
Installation av ny automatavluftare i undercentralen	2022
Installation av en ny ekport mot gården i gathusets entré	2022
Installation av branddörr till elrum i källarplanet	2022
Inköp av jord och växter till gården	2022
Byte entréport	2022
Renovering av golven i gat- och gårdshuset samt i gårdshusets entré	2021
Polering av golven i gat- och gårdshuset	2021
Renovering av soprummet med nytt kakel och ny golvbrunn	2021
Inköp av nya sopkärl	2021
Brandskyddsronnd med brandskyddsåtgärder i källarplanet	2021
Uppsättande av seriekopplade brandvarnare i gat- och gårdshuset	2021
Inköp av nya brandvarnare till källarplanet	2021
Byte av fläktmotorer, avloppsventil och tryckkammare i tvättstugan	2021
Rörtätningar i källarplanet	2021
Installation av vattenutkastare på gården	2021
Installation av ny nyckelströmställare i gårdshusets hiss	2021
Målningsarbeten i soprummet, källaren samt av vissa fönsterbleck på gården	2021
Installation av nytt elschema samt elarbeten i källaren och på gårdarna	2021
Plåtarbeten på gathusets tak	2021
Inläggning av ny plastmatta i barnvagnsrummet	2021
Installation av ekport i gårdshusets entré	2021



OVK lägenheter	2020
Radonmätning	2020
Beskärning av trädet	2020
Inköp av växter och krukor till gårdarna	2020
Installation av ny belysning på vinden samt källarförråden	2020
Målning av barnvagnsrummet	2020
Målning av föreningslokalen	2020
Målning av pingisrummet	2020
Målning av föreningens källarförråd	2020
Målning av tvättstuga, duschrum och toalett	2019
Målning av golv, väggar och dörrar i källaren	2019
Byte av nätväggar i källarförråd	2019
Inköp och montering av ny köksdel i föreningslokalen	2019
Inköp av diskmaskin	2019
Målning av vägg i föreningslokalens köksdel	2019
Översyn av värmesystemet i undercentralen	2019
Inköp av växter till innergårdarna	2019
Energideklaration	2019
Brandkontroll/kakelugnar	2019
Byte till nya säkerhetsdörrar	2018
Inköp av växter till gårdarna	2018
Inköp av trädgårdsbord till bakre gården	2018
Inköp av förvaringshyllor till cykel- och källarförråd	2018
Byte av tvättvask i källargången	2018
Inrättande av toalettutrymme i föreningslokalen	2018
Utökad belysning samt nytt eluttag på gården	2018
Byte av kretskon samt fläktmotorer gårdshuset	2018
Sotning och provtryckning kakelugnar samt rensning av köksfläktar	2018
OVK lokaler	2018
Översyn av elen i fastigheten	2017
Renovering av golvbrunnen i ICH:s kök	2017
Översyn av takfläktar på gathuset	2017
Byte av motor i takfläkt på gårdshuset föreningslokalen	2017
Inläggning av nytt golv i föreningslokalen	2017
Inköp av växter samt krukor till gården	2016
Montering av taksäkerhet/Peter Sotare	2016
Reparation av värmekabel på gathuset	2016
Reparation fläkt soprummet	2016
Byte av frånluftsfläkt till ICH	2016
Frostskada takfot på gårdshuset åtgärdades	2016
Underhållsplan upprättades/Bredablick	2016
Inköp av kyl/frys, micro till föreningslokalen	2016
Översyn samt förbättring av ventilation restaurang samt källarutrymmen	2015
Inköp av matta till gathusets entré	2015
Inköp av sängar till föreningslokalen	2015
Renovering källardörr	2015
Högtrycksspolning soprum/dagvattenbrunnar	2015
Installation av fiber	2015
OVK	2014
Installation av fläkt i pingisrummet	2014
Högtrycksspolning av samtliga avlopp i källaren, bottenplan samt plan 1 och 2, slamsugning av dagvattenbrunnarna på gården	2014
Omkittning av takfönster/gårdshuset	2014
Takfläktar/Gårdshuset byte av spjällmotor samt fläktstyrning	2014



Målning av lokalhyresgästernas dörrar	2013
Inköp av träningsapparater till pingisrummet	2013
Inköp av utemöbler	213
Renovering av båda gårdarna, uppförande av trädäck, staket samt isolering och fuktskydd mot fasad	2013
Montering av takskydd på gårdshuset	2013
Stampolning kök och bad	2013
Röktrycksprovning av kakelugnarna	2013
Inköp av ny mangel	2013
Renovering och målning av trapphuset och entréen i gathuset samt delar av källarutrymmet	2013
Installation av linhiss i gathuset	2013
Inköp av lykta till bakre gården	2012
Installation av gårdsbelysning till trädet	2012
Inköp av möbelgrupp och krukor till gården	2012
Inköp av brandsäkert dokumentskåp	2012
Borttagning av betongmögel på en vägg i tvättstugan samt målning av väggen	2012
Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan	2012
Renovering av toalett i källaren, inköp av toalett och handfat. Golvet försett med fuktspärr	2012
Sotning av kakelugnar	2012
Plattsättning gården	2011
Brandskyddskontroll	2011
Ventilationsarbeten gathuset	2011
Skyddsåtgärd proppskåp i källaren	2011
Snöskydd yttertak/gathus	2011
Reparation av yttenak/gathus pga vattenskada	2011
Renovering av lokalhyresgästernas ytterdörrar	2011
Byte av radiatorventiler	2011
Målning av trapphuset i gårdshuset	2011
Stokab husnod	2011
Förbättrad gårdsbelysning	2011
Nytt golv och ny golvbrunn i det kylda soprummet	2011
Renovering av gården mellan gat- och gårdshuset	2011
Ny ventilation installerad i föreningslokalen	2011
Byte av värmecentral	2011
Elkabel gathuset	2010
Takfläktar	2010
Automatiska dörröppnare	2010
Brandsyn	2009
Nytt lägenhetsregister	2009
Energideklaration och OVK	2009
2 st fläktar installerade i gårdshuset	2009
Soprummets innertak jämte ventilationsschaktet mellan soprummet och ovanliggande golv samt gången mellan barnvagnsrummet och bageriet isolerat. Soprummets innertak målades.	2009
Fläkt Bill 'n Rob och Café Ugo	2009
Nödutgång från samlingslokalen	2009
Branddörr installerad i samlingslokalen	2008
Renovering av taken	2008
Renovering av resterande fasader	2007-2008
Högtrycksspolning av rörstamma	2007
Ordningställande av den bakre innergården	2006
Ommålning av entrén i gathuset	2006
Renovering av fasaden mot Scheelegatan	2006
Balkonger	2005
Bullerisolering av fönster i gathuset	2004



Installation av hiss	1982
Elstamsbyte	1982
Rörstambyte	1982

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Kommunikation

Föreningen använder sig utav E-grannar, en digital plattform för kommunikation. Övrig kommunikation genom styrelsemail och anslagstavla.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 780	1 787	1 670	1 541
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3	-250	-211	-276
Förändring av underhållsfond	234	-195	81	-33
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-106	73	-164	-116
Sparande, kr/kvm	113	148	17	88
Soliditet, (%)	75	75	75	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	585	532	532	532
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	52	47	50	55
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	585	532	532	532
Lokalhyra, kr/kvm	3 093	2 903	2 619	2 554
Lokalhyra 4 lokaler i gatuplan, kr/kvm	3 885			
Lokalhyra 1 lokal källarplan, kr/kvm	1 311			
Driftkostnad, kr/kvm	544	480	459	498
Energikostnad, kr/kvm	302	283	270	257
Ränta, kr/kvm	152	140	46	28
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	171	158	155	152
Lån, kr/kvm	3 322	3 359	3 397	3 435
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 798	3 842	3 885	3 928
Räntekänslighet, (%)	7	7	7	7
Snittränta, (%)	4.58	4.18	1.35	0.81

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 880 601	1 175 211	- 1 453 977	- 249 767
Disposition enligt föreningsstämma			-249 767	249 767
Avsättning till underhållsfond		309 665	-309 665	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 338	75 338	
Årets resultat				- 2 628
Vid årets slut	20 880 601	1 409 538	- 1 938 071	- 2 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 703 744
Årets resultat före fondändring	- 2 628
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 309 665
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	75 338
Summa över/underskott	- 1 940 699

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 940 699
Totalt	- 1 940 699

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 627 548

1 500 455

Övriga rörelseintäkter

3

152 040

286 079

Summa rörelseintäkter

1 779 588

1 786 534

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 164 423

-1 455 194

Övriga kostnader

5

-144 330

-133 525

Personalkostnader

6

-74 221

-73 374

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-130 997

-127 590

Summa rörelsekostnader

-1 513 971

-1 789 683

RÖRELSERESULTAT

265 617

-3 149

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 836

7 468

Räntekostnader och liknande resultatposter

-275 081

-254 086

Summa finansiella poster

-268 245

-246 618

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 628

-249 767

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 628

-249 767

ÅRETS RESULTAT

-2 628

-249 767



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	26 392 176	26 523 172
Summa materiella anläggningstillgångar		26 392 176	26 523 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 392 176	26 523 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 271	14 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 822	63 070
Summa kortfristiga fordringar		77 093	77 274
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	616 975	518 615
Summa kassa och bank		616 975	518 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		694 068	595 889
SUMMA TILLGÅNGAR		27 086 244	27 119 061



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 880 601	20 880 601
Underhållsfond		1 409 538	1 175 211
Summa bundet eget kapital		22 290 139	22 055 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 938 071	-1 453 978
Årets resultat		-2 628	-249 767
Summa fritt eget kapital		-1 940 699	-1 703 745
SUMMA EGET KAPITAL		20 349 440	20 352 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	6 008 652	6 077 312
Leverantörsskulder		80 996	94 042
Skatteskulder		7 021	18 429
Övriga skulder		257 959	249 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	382 176	327 559
Summa kortfristiga skulder		6 736 804	6 766 994
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 736 804	6 766 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 086 244	27 119 061



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	265 616	-3 149
Avskrivningar	130 997	127 590
Summa	396 613	124 441
Erhållen ränta	6 836	7 468
Erlagd ränta	-275 081	-254 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 368	-122 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	180	15 853
Förändring av rörelseskulder	38 471	127 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 019	20 970
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-43 871
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-43 871
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-68 660	-68 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 660	-68 660
Årets kassaflöde	98 359	-91 561
Likvida medel vid årets början	518 616	610 177
Likvida medel vid årets slut	616 975	518 616



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	10-100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	925 500	841 392
Hyror lokaler	702 048	659 063
Totalt årsavgifter och hyror	1 627 548	1 500 455



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 478	438
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	4 000	2 200
Vatten och energi	4 800	4 800
Vatten	38 009	17 953
Uppvärmning	22 891	30 177
Debiterad fastighetsskatt	63 060	63 056
Försäkringsersättningar	0	92 010
Överlåtelseavgifter	0	5 147
Övriga intäkter	10 802	70 298
Totalt övriga rörelseintäkter	152 040	286 079

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 10 802 kr i form av bland annat pantsättningsavgifter och vidarefakturerings.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	62 221	65 064
Uppvärmning	374 539	356 823
Vatten och avlopp	108 955	89 327
Avfallshantering	54 466	49 841
Sotning	15 421	0
Teknisk förvaltning	80 175	66 658
Serviceavtal	22 507	21 972
Besiktningsskostnader	12 428	9 231
Systematiskt brandskyddsarbete	3 296	0
Snöröjning	10 757	9 713
Bevakningskostnader	3 525	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	27 935	0
Bredband	32 949	41 832
Kabel-TV	8 672	8 144
Försäkringar	41 721	31 216
Förbrukningsmaterial	13 358	8 645
Ersättningar till hyresgäster	503	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	111 010	110 149
	984 438	868 615
Reparationer		
Huskropp	6 818	1 450
Hiss	3 049	35 441
Övriga installationer	0	5 635
Läckage/radiator	35 981	26 077
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 788	0
VA & sanitet, installationer	38 430	18 629
Värme, installationer	14 779	3 982
Ventilation, installationer	0	10 059
El, installationer	2 803	4 144
	104 648	105 417
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	6 307	0
Huskropp, balkonger	0	83 565
Hiss	15 021	34 375
Värme, installationer	0	297 781
Ventilation, installationer	8 719	65 442
VA & sanitet, installationer	45 291	0
	75 338	481 162
Totalt fastighetskostnader	1 164 423	1 455 194



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	1 438	988
Serviceavgifter till branschorganisationer	10 418	10 461
Förvaltningskostnader	48 432	55 656
Revision	52 063	35 978
Tele och post	6 522	6 414
Jurist- och advokatkostnader	15 169	5 682
Kontorsmateriel och trycksaker	5 386	5 423
Bankkostnader	1 180	2 263
Frakter och transporter	0	208
IT-tjänster	2 722	0
Övriga externa tjänster	0	2 063
Övriga externa kostnader	1 000	8 389
Totalt övriga kostnader	144 330	133 525

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	66 000	66 000
Sociala kostnader	8 221	7 374
	74 221	73 374
Totalt personalkostnader	74 221	73 374

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	130 997	127 590
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	130 997	127 590

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	10 300 000	10 300 000
Summa:	10 300 000	10 300 000



Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	24 687 071	24 643 200
Mark	5 655 000	5 655 000
Årets anskaffning byggnader	1	43 871
Utgående anskaffningsvärden	30 342 072	30 342 071
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 818 899	- 3 691 309
Årets avskrivning på byggnader	- 130 997	- 127 590
Utgående avskrivningar	-3 949 896	-3 818 899
Utgående redovisat värde	26 392 176	26 523 172
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 737 176	20 868 172
Mark	5 655 000	5 655 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 144 000	27 144 000
Taxeringsvärde mark	55 134 000	55 134 000
	82 278 000	82 278 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	74 600 000	74 600 000
Lokaler	7 678 000	7 678 000
	82 278 000	82 278 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	2 432	11 721
Förutbetalda kostnader	64 390	51 348
Summa	66 822	63 069

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken*	610 640	517 381
Penningmarknadskonto Handelsbanken*	6 335	-2
Placeringskonto Handelsbanken	0	1 237
Summa	616 975	518 616

*Klientmedelskonto utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

*Penningmarknadskonto Handelsbanken har beviljad kredit på 1 miljon kronor.

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 008 652	6 077 312
Summa	6 008 652	6 077 312



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-13	3,77 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-02-13	3,77 %	1 818 840	1 851 960
Handelsbanken	2025-02-13	3,77 %	2 011 687	2 034 227
Handelsbanken	2025-03-10	3,57 %	585 000	591 500
Handelsbanken	2025-03-11	3,57 %	593 125	599 625
Summa skulder till kreditinstitut			6 008 652	6 077 312

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Lånen är kapitalbundna till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	26 053	36 113
Förutbetalda intäkter	186 137	170 301
Upplupna revisionsarvoden	42 000	30 000
Upplupna kostnader	127 986	91 144
Summa	382 176	327 558



Underskrifter

Stockholm, enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Lindgren
Ordförande

Margareta Hedström
Kassör

Björn Stålebring
Sekreterare

Ralf Karlström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Revideco AB
Robert Lundström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 17:09

SENT BY OWNER:

Evelina Abrahamsson • 09.05.2025 14:07

DOCUMENT ID:

HyZiZldjxex

ENVELOPE ID:

BJoblOoleg-HyZiZldjxex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vindruvan nr 13.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Agneta Maria Lindgren	 Signed	09.05.2025 14:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/11/02)
	Authenticated	09.05.2025 14:14	Low	
RALF GEORG KARLSTRÖM	 Signed	09.05.2025 14:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/12/06)
	Authenticated	09.05.2025 14:24	Low	
BJÖRN ALLAN STÅLEBRING	 Signed	09.05.2025 15:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/04/29)
	Authenticated	09.05.2025 14:54	Low	
Birgit Margareta Hedström	 Signed	09.05.2025 17:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/07/29)
	Authenticated	09.05.2025 17:02	Low	
ROBERT LUNDSTRÖM	 Signed	09.05.2025 17:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/12/14)
	Authenticated	09.05.2025 17:08	Low	

* 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

Till föreningsstämman i Brf Vindruvan nr 13

Org.nr 716422-1124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindruvan nr 13 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vindruvan nr 13 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revideco AB

Robert Lundström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



RB Brf Vindruvan nr 13 2024.pdf
(141620 byte)
SHA-512: f90f68c55c39d5c20b5744ffd3eca1aeaf468
e287486e6ed1f1a92e72f6b8ad39533faca830dee9a331
1e021cab7f9b4eb4afc27b9bdf1417d9fe8759927498

Underskrifter

2025-05-09 17:13:16 (CET)



Robert Lundström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 - Brf Vindruvan nr 13

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
1d26dda6c8690145edc9c8eefe9e579f9b110c650993cd62e647012ad6416d84365bccdea4caea8de2db993fef9c204f1ee1bd0736134f649a11d69402eea8e3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

