

Årsredovisning
för
Brf Vindruvan 11

769604-6064

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Vindruvan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under 2019 genomförde bostadsrättsföreningen en 3D-ombildning som separerade och sålde den kommersiella lokal där Fabrique har verksamhet idag. Anledningen var att därigenom uppnå status som äkta bostadsrättsförening. Den separerade lokalen övertogs av en ekonomisk förening där de boende förvärvade andelarna och drivs nu som en helt separat verksamhet.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Vindruvan 11, uppfördes 1900-1901. Föreningen registrerades 1999-07-08 och den senaste ekonomiska planen registrerades 2017-04-26. Fastigheten är belägen på Scheelegatan 2, Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus i fem våningar innehållande 12 lägenheter och 2 lokaler.

Total bostadsyta: 1 678 m²
Total lokalyta: 365 m²

Lokalerna hyrs av följande hyresgäster:

| <u>Lokalhyresgäst</u> | <u>Yta</u> | <u>Löptid</u> |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| Office Depot Svenska AB | 247 m ² | 2026-09-30 |
| Vinfolket AB | 118 m ² | 2027-09-30 |

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Övriga gällande avtal:

Fortum gällande el och fjärrvärme
Tele 2 gällande TV och Bredband
Ownit gällande bredband
Stockholm Vatten gällande vatten och avlopp
Stockholm Vatten gällande sophämtning/Urbaser för matavfall
Ragnsells AB gällande sopor
S:t Eriks Hiss Nytt avtal från mars 2023
Pena Fastighetsstad sköter trappstädning
Stockholm Exergi gällande fjärrvärme, Funktionskontroll värmecentral & Värmeoptimering
Castor Förvaltning gällande kameral fastighetsförvaltning
TS Gruppen gällande snöröjning

Fastighetens tekniska status

Styrelsen lät en certifierad besiktningsman genomföra en teknisk utredning av fastigheten med en teknisk och ekonomisk bedömning av fastighetens nuvarande skick 2021-05-30. Utredningen ligger till grund för en 10-årig underhållsplanering av fastigheten med grovt överslagsmässiga kostnadsbedömningar för att åtgärda brister.

Nedan förtecknas de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 1-5 årsperiod resp. 5-10 årsperiod. Kostnaderna är erfarenhetsmässigt bedömda och skall endast ses som en indikation. Kostnaderna är angivna i dagens kostnadsnivå inklusive moms.

Inom 1 - 5 år

Målning samt tvättning del av takyta, yttertak 80.000 tkr
Översyn av taklucka yttertak, utbytes alt beslås med plåt 15.000 tkr
Demontering av rör som ej används samt utredning pump i cykelrum 10.000 tkr
Utredning av takfläktar och vilka lägenheter dessa betjänar 30.000 tkr
Byte av äldre armaturer i källarplan 35.000 tkr
Underhållsmålning av fönsterkarmar i gatutrapphus samt hela plan 5 50.000 tkr
Målning samt byte av tätningslister på fönster utvändigt 350.000 kr

| <u>Utförda underhållsåtgärder</u> | <u>År</u> |
|--|------------------|
| Byggnation av vindslägenheter | 2003/2004 |
| Elstambyte | 2003/2004 |
| Fasadrenovering | 2003/2004 |
| Omläggning av tak | 2003/2004 |
| Omputsning av fasad | 2003/2004 |
| Installation av ny hiss | 2003/2004 |
| Installation av värmekablar i takrännor | 2003/2004 |
| Ommålning av trapphus | 2003/2004 |
| Ommålning av alla fönster | 2003/2004 |
| Renovering av balkonger | 2003/2004 |
| Renovering av innergård | 2003/2004 |
| Rörstambyte | 2003/2004 |
| Installation av ventilation i banklokal | 2009 |
| Byte av värmeväxlare | 2010 |
| Slamspolning | 2013 |
| Utvändig målning av fönster | 2014 |
| Renovering av bostadsrättslägenhet | 2016-2018 |
| Genomgång av kontrollplan | 2018 (jan) |
| Upprustning av gård, överdäckning | 2018 |
| Kartering ventilationssystem samt åtgärder | 2018 |
| Godkänd radonmätning | 2018 |
| Måleriarbete cykelrum, soprum och hall | 2021 |
| Säkerhetsinstallationer tak | 2022 |
| Eldragningar tak | 2022 |
| Komp. med snörasskydd mot Hantverkararg. samt Scheeleg | 2022 |
| OVK Office Depot samt Vinfolket | 2022 |
| Stamspolning | 2022 |
| Ny styrdator personhiss | 2022 |
| Gallergrind vid källarförråd | 2023 |

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen genomförde en extraamortering på 800 000 kr i samband med att det ena lånet skulle sättas om i juni.

Föreningen har valt att placera 700 000 kr av det likvida överskottet på en fastränteplacering över tre månaders periodisering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

| | |
|---|------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: | 21 stycken |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: | 19 stycken |

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-20 haft följande sammansättning:

| | | | |
|-----------|------------------|------------|-----------------|
| Ordinarie | Mats Winberg | Ordförande | vald t o m 2025 |
| | Helene Jansson | Ledamot | vald t o m 2025 |
| | Fredrik Holmvik | Ledamot | vald t o m 2025 |
| Suppleant | Venancio Becedas | | vald t o m 2024 |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

| | |
|--------------|--------------------|
| Valberedning | Hamid Mokhtarzadeh |
|--------------|--------------------|

| | |
|-----------|--------------------------------|
| Revisorer | Ess2 redovisning & revision AB |
|-----------|--------------------------------|

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-01-02.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 569 | 1 385 | 1 598 | 1 552 | 1 538 |
| Resultat efter finansiella poster | 223 | -46 | 234 | 393 | 505 |
| Soliditet (%) | 77,0 | 75,0 | 75,0 | 66,0 | 62,0 |
| Årsavgifter bostäder, genomsnitt per kvm | 216 | 212 | 360 | 360 | 360 |
| Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%) | 23 | 25 | 37 | 38 | 37 |
| Värmekostnader per kvm totalyta | 169 | 144 | 129 | 133 | 144 |
| Vattenkostnader per kvm totalyta | 37 | 30 | 28 | 68 | 22 |
| Elkostnader per kvm totalyta | 25 | 25 | 18 | 15 | 18 |
| Energikostnad per kvm | 231 | 199 | 175 | 216 | 184 |
| Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt | 3 476 | 3 952 | 3 952 | 5 930 | 7 151 |
| Skuldsättning per kvm totalyta | 2 855 | 3 246 | 3 246 | 4 870 | 5 874 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,2 | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,2 |
| Räntekänslighet (%) | 16 | 19 | 11 | 16 | 20 |
| Sparande per kvm totalyta | 266 | 222 | 359 | 380 | 466 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 30 360 025 | 1 199 420 | -10 113 393 | -46 580 | 21 399 472 |
| Avsättning underhållsfond | | 265 902 | -265 902 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -46 580 | 46 580 | 0 |
| Årets resultat | | | | 222 930 | 222 930 |
| Belopp vid årets utgång | 30 360 025 | 1 465 322 | -10 425 875 | 222 930 | 21 622 402 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -10 425 875 |
| årets vinst | 222 930 |
| | -10 202 945 |

behandlas så att

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| reservering fond för yttre underhåll | 265 902 |
| i ny räkning överföres | -10 468 847 |
| | -10 202 945 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 491 662 | 1 385 441 |
| Övriga rörelseintäkter | | 72 141 | 51 186 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 563 803 | 1 436 627 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -838 078 | -1 005 509 |
| Övriga externa kostnader | | -63 811 | -62 918 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -314 904 | -314 904 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 216 793 | -1 383 331 |
| Rörelseresultat | | 347 010 | 53 296 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 876 | 18 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -137 956 | -99 894 |
| Summa finansiella poster | | -124 080 | -99 876 |
| Resultat efter finansiella poster | | 222 930 | -46 580 |
| Resultat före skatt | | 222 930 | -46 580 |
| Årets resultat | | 222 930 | -46 580 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4, 5 | 26 211 833 | 26 526 737 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 211 833 | 26 526 737 |
| Summa anläggningstillgångar | | 26 211 833 | 26 526 737 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 136 497 | 61 064 |
| Övriga fordringar | | 219 656 | 225 818 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 27 567 | 26 884 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 383 720 | 313 766 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | 1 453 869 | 1 805 975 |
| Summa kassa och bank | | 1 453 869 | 1 805 975 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 837 589 | 2 119 741 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 28 049 422 | 28 646 478 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 30 360 025 | 30 360 025 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 465 322 | 1 199 420 |
| Summa bundet eget kapital | | 31 825 347 | 31 559 445 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -10 425 875 | -10 113 393 |
| Årets resultat | | 222 930 | -46 580 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 202 945 | -10 159 973 |
| Summa eget kapital | | 21 622 402 | 21 399 472 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 3 316 000 | 3 316 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 316 000 | 3 316 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 2 516 000 | 3 316 000 |
| Leverantörsskulder | | 60 304 | 72 463 |
| Skulder till koncernföretag | | 5 453 | 0 |
| Skatteskulder | | 0 | 7 926 |
| Övriga skulder | 9 | 71 848 | 67 053 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 457 415 | 467 564 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 111 020 | 3 931 006 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 28 049 422 | 28 646 478 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 222 930 | -46 580 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 314 904 | 314 904 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 537 834 | 268 324 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -53 730 | -75 421 |
| Förändring av leverantörsskulder | -12 159 | 25 060 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -24 052 | 44 195 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 447 893 | 262 158 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -800 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -800 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | -352 107 | 262 158 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 1 805 975 | 1 543 817 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 453 868 | 1 805 975 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader: 67 år
Ombyggnad: 20 år
Anslutningsavgift: 10 år
Inventarier: 15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten, och abonnemang för tv samt bredband.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta iddefinieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 362 148 | 354 938 |
| Hyror lokaler | 1 128 463 | 1 022 578 |
| Överlåtelse och pantsättningsavgifter | 1 050 | 2 174 |
| Hyror parkering | 0 | 5 751 |
| | 1 491 661 | 1 385 441 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|------------------|
| Löpande underhåll | 98 215 | 145 441 |
| Periodiskt underhåll | 0 | 184 842 |
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 29 649 | 35 554 |
| Uppvärmningskostnad | 345 137 | 294 324 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 74 788 | 60 334 |
| Elavgifter | 50 328 | 50 104 |
| Renhållning | 10 592 | 25 450 |
| Snöröjning | 7 556 | 0 |
| Förbrukningsinventarier. / materiel | 9 823 | 3 404 |
| Försäkring fastighet | 43 132 | 40 794 |
| Tv, bredband, telefoni | 35 450 | 32 693 |
| Fastighetsskatt | 133 408 | 132 568 |
| | 838 078 | 1 005 508 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 19 747 786 | 19 747 786 |
| Ingående anskaffningsvärden anslutningsavgifter | 57 960 | 57 960 |
| Ingående anskaffningsvärden ombyggnation | 403 186 | 403 186 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 208 932 | 20 208 932 |
| Ingående avskrivningar | -6 021 794 | -5 706 890 |
| Årets avskrivningar | -314 904 | -314 904 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 336 698 | -6 021 794 |
| Mark | 12 339 599 | 12 339 599 |
| | 12 339 599 | 12 339 599 |
| Utgående redovisat värde | 26 211 833 | 26 526 737 |
| Taxeringsvärden byggnader | 28 034 000 | 28 034 000 |
| Taxeringsvärden mark | 60 600 000 | 60 600 000 |
| | 88 634 000 | 88 634 000 |

Not 5 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 700 000 | 19 700 000 |
| | 19 700 000 | 19 700 000 |

Not 6 Maskiner och inventarier

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 309 331 | 309 331 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 309 331 | 309 331 |
| Ingående avskrivningar | -309 331 | -309 331 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -309 331 | -309 331 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 0 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Danske Bank | 566 408 | 1 628 950 |
| Danske Bank depositionskonto | 176 900 | 176 900 |
| Nordea företagskonto | 6 173 | 126 |
| Danske Bank kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel | 704 387 | 0 |
| | 1 453 868 | 1 805 976 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Danske bank | 1,51 | 2025-06-30 | 3 316 000 |
| Danske bank | 5,26 | Rörligt | 2 516 000 |
| | | | 5 832 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 2 516 000 |

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum beräknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank vilket är styrelsens avsikt.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 832 000 kr.

Not 9 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Utgående moms | 71 848 | 67 053 |
| | 71 848 | 67 053 |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Winberg
Ordförande

Helene Jansson
Ledamot

Fredrik Holmvik
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vindruvan 11

Org.nr. 769604-6064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vindruvan 11 för år 2023.

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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med 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 revisionsssed 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. Des

- 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 11 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.04.2024 09:55


SENT BY OWNER:
Joanna Ulin · 08.04.2024 08:46

DOCUMENT ID:
SJtazG-gC

ENVELOPE ID:
B1WOaMMWx0-SJtazG-gC

DOCUMENT NAME:
Brf Vindruvan 11- RB 2023.pdf
4 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOANNA ULIN |  Signed | 08.04.2024 09:55 | eID | Swedish BankID (DOB: 1984/06/22) |
| joanna.ulin@ess2.se | Authenticated | 08.04.2024 09:55 | Low | IP: 89.189.201.249 |

* 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