

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 m ²
Total lokalyta:	365 m ²

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

Utförda underhållsåtgärder

År

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Kortfristiga fordringar

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

Kassa och bank

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 definieras 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, jämslällda 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

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 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.

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 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. 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. Risker 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 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR