



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vindruvan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Karl Fredrik Norberg	Ordförande
Lennart Sigmund Ljunggren	Ledamot
Kajsa Elin Persson	Ledamot
Olof Ingmar Sundin	Ledamot
Bengt Sören Wahlund	Ledamot
Thord Lennart Torstensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Sophia Nystrand
Gunilla Gustavsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VINDRUVAN 20	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

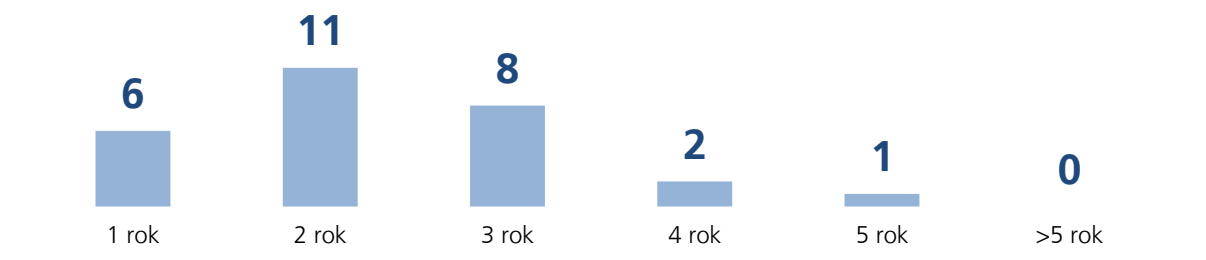
Fastigheten bebyggdes 1905 - 1906 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 327 m², varav 1 917 m² utgör lägenhetsyta och 410 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kulturföreningen	230 m ²	2021-05-31
Sjöqvist - konsult	36 m ²	2022-10-31
Advokat	108 m ²	2021-04-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Brandskadad lägenhet	2019 - 2020	Pågående
Renovering av fönster	2018	Avslutad 2018
Renovering av trapphusfönster	2016	Avslutad 2016
Trapphusrenovering	2013 - 2016	Avslutad 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

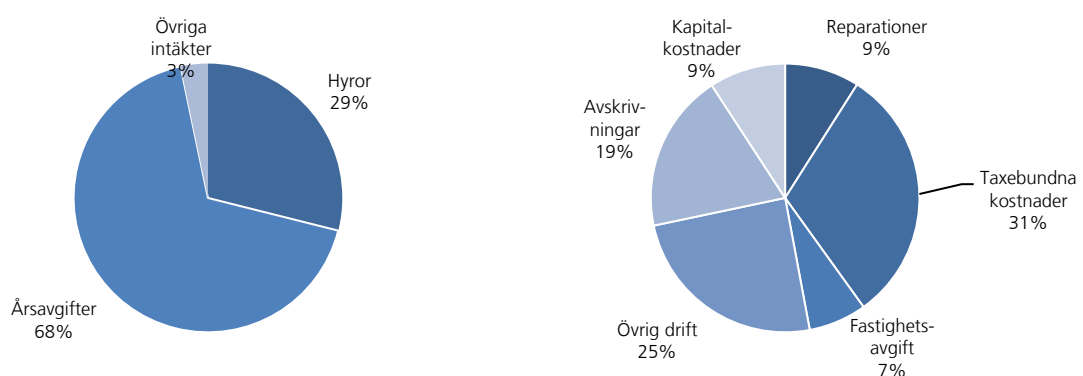
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 168 327	597 618
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 643 703	1 665 384
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 590
Balkongfond	17 205	12 904
Ökning av kortfristiga skulder	0	74 099
	1 660 908	1 758 976
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	905 111	927 878
Finansiella kostnader	117 194	107 545
Ökning av kortfristiga fordringar	8 664	0
Minskning av långfristiga skulder	1 320 000	152 844
Minskning av kortfristiga skulder	82 998	0
	2 433 967	1 188 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	395 268	1 168 327
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-773 059	570 709

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor del av styrelsens arbete har under 2020 gått åt till att hantera efterspelet till den mycket olyckliga brand som inträffade i en av lägenheterna i gathuset i november 2019. I skrivande stund är lägenheten ett tomt skal och styrelsens förhoppning är att uppbyggnad av lägenheten kan påbörjas i början av 2021. Ansvarsfrågan är ännu ej löst och dialog förs löpande med medlemmen, föreningens försäkringsbolag (Brandkontoret) samt medlemmens försäkringsbolag (Länsförsäkringar).

Radonmätning utfördes vid årets början i ett antal lägenheter med tillfredsställande resultat.

Amortering av lån har skett vid två tillfällen under året till en summa av totalt 1,2 Mkr.

Beslut fattades i början av året att byta ut entréporten till gårdshuset (3 A). Detta utlöste en lång handläggning från Stadsbyggnadskontoret vad gäller bygglov men allt är nu klart och styrelsen har upphandlat ny dörr med dörrautomatik via Proloc. Beräknat färdigställande av denna är mitten av februari 2021. I samband med denna upphandling passade styrelsen även på att inkludera den allt mer trasiga dörren till grovsoprummet och Proloc kommer i samband med det övriga arbetet att ersätta dörren till grovsoprummet med en ny.

Beslut fattades i början av året att uthyrning via AirBnB och liknande tjänster ska behandlas som övriga andrahandsuthyrningar. Detta innebär att det ej är tillåtet att hyra ut sin bostadsrätt under kortare perioder än 1 månad och det krävs även tillstånd från styrelsen.

Föreningsstämman hölls för första gången digitalt och gick av stapeln den 23 juni.

Efter stort missnöje med föreningens tekniska förvaltare NABO sades avtalet upp per 201231. Nya avtal har tecknats med SMART Trappstädning samt Storholmen Förvaltning. Bägge dessa avtal börjar löpa fr.o.m. 210101.

Fiber har varit uppe för diskussion under året, dock har denna fråga blivit nedprioriterad pga. allt arbete med framförallt branden.

Under 2020 har det hållits 7 ordinarie styrelsemöten, samt en ordinarie föreningsstämma. Merparten av dessa möten har genomförts digitalt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	581	581	581	581
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 127	1 115	1 091	1 085
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 650	6 338	6 418	6 014
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	112	122	126	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	17	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	46	36	41
Soliditet (%)	70	68	67	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	379	380	-1 012	334
Nettoomsättning (tkr)	1 595	1 585	1 575	1 573

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 917 m² bostäder och 410 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 679 172	0	0	25 679 172
Upplåtelseavgifter	4 194 098	0	0	4 194 098
Fond för yttre underhåll	300 000	150 000	0	150 000
Balkongfond	30 109	17 205	0	12 904
S:a bundet eget kapital	30 203 379	167 205	0	30 036 174
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 992 352	-150 000	379 803	-4 222 154
Årets resultat	378 705	378 705	-379 803	379 803
S:a ansamlad förlust	-3 613 647	228 705	0	-3 842 352
S:a eget kapital	26 589 732	395 910	0	26 193 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	378 705
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 842 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-3 613 646
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-3 613 646

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 595 403	1 585 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 300	80 352
Summa rörelseintäkter		1 643 703	1 665 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-735 323	-765 209
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 612	-105 693
Personalkostnader	Not 6	-57 176	-56 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 693	-250 158
Summa rörelsekostnader		-1 147 804	-1 178 036
RÖRELSERESULTAT		495 899	487 348
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 194	-107 545
Summa finansiella poster		-117 194	-107 545
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		378 705	379 803
ÅRETS RESULTAT		378 705	379 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	37 315 635	37 554 329
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	3 999	7 998
Summa materiella anläggningstillgångar		37 319 634	37 562 327
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 319 634	37 562 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	422 497	1 186 892
Summa kortfristiga fordringar		422 497	1 186 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		422 497	1 186 892
SUMMA TILLGÅNGAR		37 742 131	38 749 219

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 873 270	29 873 270
Fond för yttre underhåll	Not 12	300 000	150 000
Balkongfond		30 109	12 904
Summa bundet eget kapital		30 203 379	30 036 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 992 352	-4 222 154
Årets resultat		378 705	379 803
Summa fritt eget kapital		-3 613 647	-3 842 352
SUMMA EGET KAPITAL		26 589 732	26 193 822
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 710 138	11 997 294
Summa långfristiga skulder		10 710 138	11 997 294
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000	152 844
Leverantörsskulder		40 955	107 737
Skatteskulder		6 332	0
Övriga skulder		-1	11 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	274 975	285 784
Summa kortfristiga skulder		442 261	558 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 742 131	38 749 219

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Värmeanläggning	100 år	100 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	100 år	100 år
Maskiner	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 114 660	1 114 660
Hyror lokaler	462 074	457 173
Hyror förråd	13 200	13 200
Avgift andrahandsuthyrning	5 460	0
Öresutjämning	9	-2
	1 595 403	1 585 031

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	68 781
Återbäring försäkringsbolag	48 300	0
Övriga intäkter	0	11 571
	48 300	80 352

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	44 126	57 170
	Fastighetskötsel beställning	4 488	0
	Snöröjning/sandning	8 826	0
	Städning entreprenad	-3 105	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 659	6 638
	Hissbesiktning	1 413	0
	Myndighetstillsyn	3 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 456
	Gård	1 963	16 142
	Serviceavtal	2 941	2 938
	Förbrukningsmateriel	311	3 651
	Teleport/hissanläggning	1 118	1 118
	Brandskydd	613	0
	Fordon	0	22
		72 853	89 134
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	7 625
	Lokaler	0	16 000
	Tvättstuga	6 347	6 829
	Entré/trapphus	0	950
	Lås	10 494	3 800
	VVS	56 100	47 417
	Ventilation	12 708	0
	Elinstallationer	7 162	338
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	950	0
	Bredband	0	731
	Hiss	6 098	1 784
	Fasad	13 519	3 563
	Skador/klotter/skadegörelse	0	30 694
		113 378	119 731
	Taxebundna kostnader		
	El	40 460	43 640
	Värme	260 015	284 685
	Vatten	47 276	40 721
	Sophämtning/renhållning	45 048	36 391
		392 799	405 437
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 087	56 938
	Kabel-TV	7 303	5 060
	Bredband	731	2 193
		68 121	64 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 172	86 716
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	735 323	765 209

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Övriga förluster	0	563
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	4 200	3 600
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 039
	Förvaltningsarvode	72 075	56 502
	Administration	1 817	2 489
	Korttidsinventarier	1 575	0
	Konsultarvode	15 838	23 425
		112 612	105 693

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	46 500
	Kostnadsersättningar	0	56
	Sociala kostnader	10 676	10 421
		57 176	56 977

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	212 535	212 535
	Förbättringar	26 159	31 206
	Inventarier	3 999	6 417
		242 693	250 158

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 006 069	40 006 069
	Utgående anskaffningsvärde	40 006 069	40 006 069
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 451 740	-2 207 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 694	-243 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 690 434	-2 451 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 315 635	37 554 329
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 614 340	15 614 340
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 909 000	20 909 000
	Taxeringsvärde mark	44 707 000	44 707 000
		65 616 000	65 616 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 800 000	60 800 000
	Lokaler	4 816 000	4 816 000
		65 616 000	65 616 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 088	74 088
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 088	74 088
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 088	-74 088
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 088	-74 088
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
		Akkumulerade anskaffningsvärden			
		Vid årets början	64 170	64 170	
		Nyanskaffningar	0	0	
		Utrangering/försäljning	0	0	
		Utgående anskaffningsvärde	64 170	64 170	
		Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
		Vid årets början	-56 172	-49 755	
		Årets avskrivningar enligt plan	-3 999	-6 417	
		Utrangering/försäljning	0	0	
		Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 171	-56 172	
		Redovisat restvärde vid årets slut	3 999	7 998	
Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
		Skattekonto	23 441	23 441	
		Skattefordran	0	-4 876	
		Klientmedel hos SBC	395 268	1 168 327	
		Fordringar kreditfakturor	3 788	0	
			422 497	1 186 892	
Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
		Vid årets början	150 000	409 921	
		Reservering enligt stadgar	150 000	150 000	
		Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
		lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
		lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-409 921	
		Vid årets slut	300 000	150 000	
Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsda g
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
		Nordea	10 830 138	12 150 138	2021-03-22
		Summa skulder till kreditinstitut	10 830 138	12 150 138	
		Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-120 000	-152 844	
			10 710 138	11 997 294	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 230 138 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 226 246	14 226 246

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	96 731	97 521
	Sociala avgifter	50 000	50 000
	Ränta	2 904	3 734
	Avgifter och hyror	125 340	134 529
		274 975	285 784

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

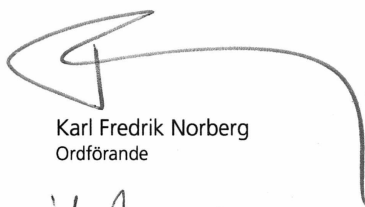
Arbetet med att färdigställa brandhärjad lägenhet fortskrider.

Vattenskada har uppstått i en lägenhet i gårdshuset, dialog med medlem, försäkringsbolag m.m. pågår.

Styrelsen håller på att titta på kostnader m.m. för att förlänga taket över cykelparkeringen så att fler cyklar får bra skydd från väder och vind.

Styrelsens underskrifter

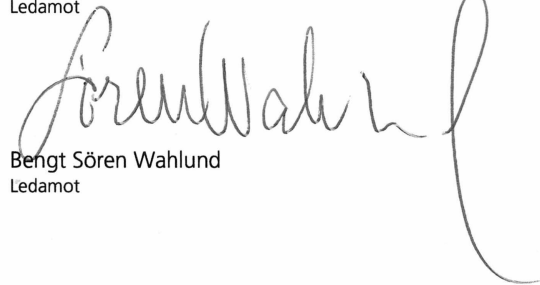
STOCKHOLM den 21 / 4 2021



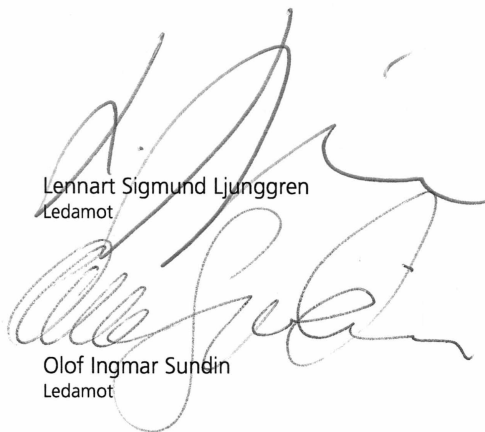
Karl Fredrik Norberg
Ordförande



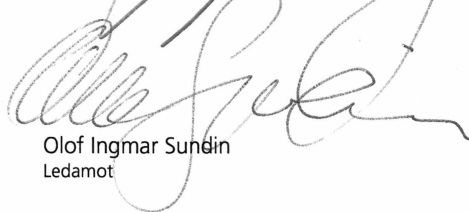
Kajsa Elin Persson
Ledamot



Bengt Sören Wahlund
Ledamot

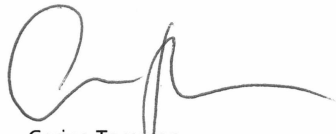


Lennart Sigmund Ljunggren
Ledamot



Olof Ingmar Sundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vindruvan 3, org.nr 769608-4123.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vindruvan 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Vindruvan 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
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

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

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

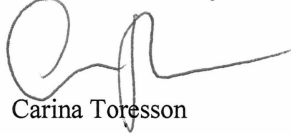
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 23 juni 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se