

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1

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 2018 och 2037.
- 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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-08 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

Marie Anna Catharina Sidenvall	Ordförande
Ulf Lennart Janzén	Ledamot
Lars Mattias Strömberg	Ledamot
Tobias Carl Bertil Vidderfjell	Ledamot

Anders Bengt Waldemar Lester	Suppleant
Erik Anders Emanuel Nordfeldt	Suppleant
Per Robert Persson	Suppleant
Jakob Harald Magnusson Stuart	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Matz Ekman

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

## Valberedning

Katarina Edenalv  
Malin Hemström

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årstadalsskolan 6	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

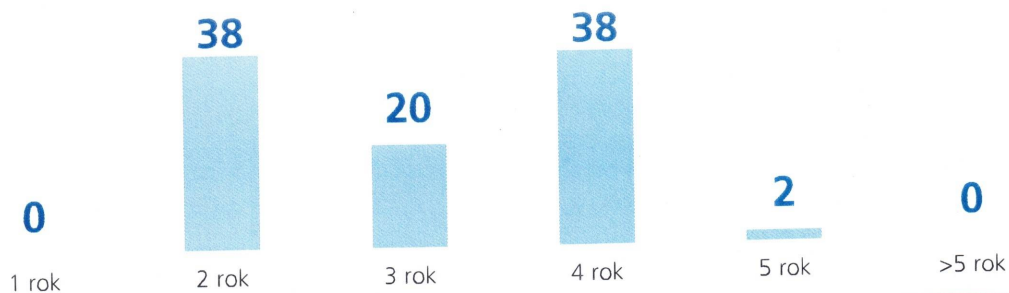
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 789 m<sup>2</sup>, varav 7 304 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 485 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

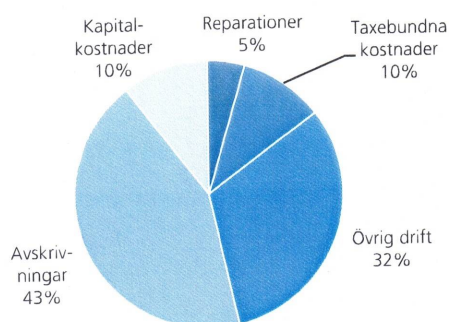
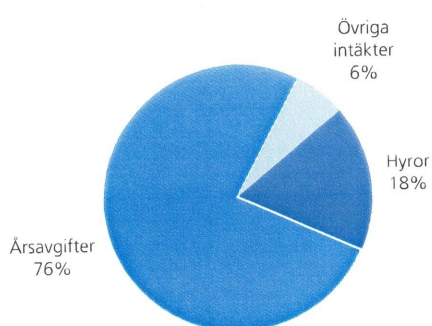
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Allgranth
Trapphusstädning	KEAB Gruppen
Företagsförsäkring	Länsförsäkringar

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 383 338</b>	<b>3 530 759</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 003 261	6 068 754
Finansiella intäkter	88	77
	<b>6 003 349</b>	<b>6 068 831</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 667 146	3 548 060
Finansiella kostnader	783 333	891 003
Ökning av kortfristiga fordringar	44 811	1 983
Minskning av långfristiga skulder	1 209 226	1 686 496
Minskning av kortfristiga skulder	110 883	88 710
	<b>5 815 399</b>	<b>6 216 251</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 571 289</b>	<b>3 383 338</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>187 951</b>	<b>-147 421</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Indragning av ny fiberkabel och byte av tjänsteleverantör för kollektivanslutet internet, TV och telefoni, vilket medfört högre hastighet till lägre pris.
- Inköp av ny avfallsbehållare för separat sortering av matavfall vilket lett till sänkta kostnader för avfallshantering.
- Omläggning av lån och en extraamortering, vilket medfört sänkta kapitalkostnader.
- Energideklaration av fastigheten har utförts.
- Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 163  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 162

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	624	624	625	624
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 282	8 447	8 678	8 913
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	46	43	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	47	49	49
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	14	13	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	101	127	151
Soliditet (%)	83	83	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 727	-1 650	-1 778	-1 837
Nettoomsättning (tkr)	5 957	6 004	6 042	6 027

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 304 m<sup>2</sup> bostäder och 1 485 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	192 832 000	0	0	192 832 000
Upplåtelseavgifter	130 588 000	0	0	130 588 000
Fond för yttre underhåll	1 185 893	182 600	-56 937	1 060 230
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>324 605 893</b>	<b>182 600</b>	<b>-56 937</b>	<b>324 480 230</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 240 207	-182 600	-1 593 547	-11 464 060
Årets resultat	-1 727 382	-1 727 382	1 650 484	-1 650 484
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 967 588</b>	<b>-1 909 982</b>	<b>56 937</b>	<b>-13 114 544</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>309 638 305</b>	<b>-1 727 382</b>	<b>0</b>	<b>311 365 686</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 727 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 057 607
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-182 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 967 589</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

69 202
<b>-14 898 387</b>

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

2

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 957 311	6 004 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 950	64 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 003 261</b>	<b>6 068 754</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 313 376	-3 211 064
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 451	-214 760
Personalkostnader	Not 6	-124 319	-122 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 280 252	-3 280 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 947 398</b>	<b>-6 828 312</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-944 137</b>	<b>-759 558</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 333	-891 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-783 245</b>	<b>-890 926</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 727 382</b>	<b>-1 650 484</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 727 382</b>	<b>-1 650 484</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	367 249 236	370 529 488
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>367 249 236</b>	<b>370 529 488</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>367 249 236</b>	<b>370 529 488</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 232	2 376
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 697 731	3 435 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	360 561	388 424
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 060 524</b>	<b>3 826 212</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	19 409	20 959
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 409</b>	<b>20 959</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 079 933</b>	<b>3 847 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>371 329 169</b>	<b>374 376 660</b>

2

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 420 000	323 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 185 893	1 060 230
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>324 605 893</b>	<b>324 480 230</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 240 207	-11 464 060
Årets resultat		-1 727 382	-1 650 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 967 588</b>	<b>-13 114 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>309 638 305</b>	<b>311 365 686</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 906 819	48 608 608
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 906 819</b>	<b>48 608 608</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 583 644	13 091 081
Leverantörsskulder		98 227	132 858
Skatteskulder		140 000	142 000
Övriga skulder		261 600	269 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	700 575	767 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 784 045</b>	<b>14 402 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>371 329 169</b>	<b>374 376 660</b>

2



## 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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 560 808	4 560 808
Hyror garage moms	2 200	26 400
Hyror parkering	0	2 900
Hyror garage	1 063 039	1 002 633
Bredbandsintäkter	252 938	258 720
Varmvattenintäkter	60 134	139 111
Avgift andrahandsuthyrning	14 978	9 058
Gästlägenhet	3 100	4 400
Öresutjämning	113	118
	<b>5 957 311</b>	<b>6 004 149</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	17 563	0
Försäkringsersättning	0	48 629
Övriga intäkter	28 387	15 976
	<b>45 950</b>	<b>64 605</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

2

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 472	110 801
	Fastighetsskötsel beställning	37 177	67 366
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	79 012	77 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 746	3 265
	Snöröjning/sandning	23 012	52 887
	Städning entreprenad	126 478	45 417
	Städning enligt beställning	34 375	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 346	8 653
	OVK Obl. Ventilationskontroll	31 250	0
	Hissbesiktning	6 870	6 694
	Myndighetstillsyn	2 400	2 360
	Garage/parkering	0	6 000
	Gård	1 241	4 803
	Serviceavtal	116 139	113 640
	Förbrukningsmateriel	14 239	22 239
	Brandskydd	10 308	1 850
		<b>672 064</b>	<b>523 819</b>
<b>Reparationer</b>			
	Gemensamma utrymmen	8 460	0
	Tvättstuga	8 587	4 953
	Källare	1 125	0
	Entré/trapphus	619	2 624
	Lås	24 375	5 438
	VVS	8 796	7 294
	Värmeanläggning/undercentral	25 344	30 348
	Ventilation	64 916	19 779
	Elinstallationer	21 939	26 564
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	563	6 563
	Hiss	109 300	47 329
	Tak	19 514	0
	Garage/parkering	49 546	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 191	0
	Vattenskada	0	21 354
		<b>344 275</b>	<b>172 246</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Entré/trapphus	26 880	0
	Ventilation	35 099	55 249
	Balkonger/altaner	3 797	0
	Garage/parkering	3 426	1 688
		<b>69 202</b>	<b>56 937</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	337 503	400 602
	Värme	271 511	409 928
	Vatten	55 976	119 149
	Sophämtning/renhållning	41 699	36 837
	Grovsopor	65 202	12 044
		<b>771 891</b>	<b>978 560</b>

2

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 146	65 273
	Självrisk	0	22 700
	Tomträttsavgäld	1 060 528	1 060 528
	Bredband	258 270	261 002
		<b>1 385 944</b>	<b>1 409 503</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 313 376</b>	<b>3 211 064</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	7 614	10 134
	Inkassering avgift/hyra	0	2 125
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	31 188	30 938
	Föreningskostnader	6 388	9 296
	Fritids- och trivselkostnader	1 011	2 257
	Förvaltningsarvode	125 056	123 144
	Förvaltningsarvoden övriga	9 000	0
	Administration	5 801	6 225
	Korttidsinventarier	2 496	0
	Konsultarvode	35 713	25 500
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		<b>229 451</b>	<b>214 760</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelsearvode	94 600	93 000
	Sociala kostnader	29 719	29 235
		<b>124 319</b>	<b>122 235</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	3 280 252	3 280 252
		<b>3 280 252</b>	<b>3 280 252</b>

2

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	390 350 000	390 350 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>390 350 000</b>	<b>390 350 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-19 820 512	-16 540 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 280 252	-3 280 252
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 100 764</b>	<b>-19 820 512</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>367 249 236</b>	<b>370 529 488</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	156 000 000	156 000 000
	Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
		<b>249 000 000</b>	<b>249 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	242 000 000	242 000 000
	Lokaler	7 000 000	7 000 000
		<b>249 000 000</b>	<b>249 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	70 974	73 033
	Momsavräkning	74 877	0
	Klientmedel hos SBC	3 551 880	3 362 379
		<b>3 697 731</b>	<b>3 435 412</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	63 641	61 360
	Tomträttsavgäld	265 132	265 132
	Bredband	12 622	43 420
	Fastighetsskötsel	19 166	18 512
		<b>360 561</b>	<b>388 424</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 060 230	936 255
	Reservering enligt stadgar	182 600	182 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 937	-58 625
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 185 893</b>	<b>1 060 230</b>

2

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Slutbetalnings- dag
Handelsbanken	0,850 %	11 881 855	12 959 125	2025-06-30
Handelsbanken	1,250 %	12 733 629	12 865 585	2021-06-30
Handelsbanken	1,390 %	11 640 935	11 640 935	2023-06-30
Swedbank	1,180 %	11 484 029	11 484 029	2024-04-25
Handelsbanken	1,350 %	12 750 015	12 750 015	2021-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>60 490 463</b>	<b>61 699 689</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 583 644	-13 091 081	
		<b>34 906 819</b>	<b>48 608 608</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 330 683 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	67 000 000	67 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	34 651	37 413
Värme	58 707	49 123
Vatten	0	29 922
Extern revisor	30 000	30 000
Arvoden	47 801	47 801
Sociala avgifter	15 019	15 019
Ränta	23 715	23 715
Avgifter och hyror	490 682	533 749
Snöröjning	0	584
	<b>700 575</b>	<b>767 326</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Installation av solceller på våra tak med ambition att kraftigt sänka våra elkostnader.
- Konvertering av lysarmaturer till LED-ljus för att sänka vår energiförbrukning.
- Installation av laddningsutrustning för elbilar i vårt garage.
- Ommålning av väggar i gemensamma utrymmen
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

2

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19/4 2021



Marie Anna Catharina Sidenvall  
Ordförande



Ulf Lennart Lenzén  
Ledamot



Lars Mattias Strömberg  
Ledamot



Tobias Carl Bertil Vidderfjell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2021



Mats Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1  
org.nr 769619-2124

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinbäret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Enligt min 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Vinbåret 1 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorsd 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:

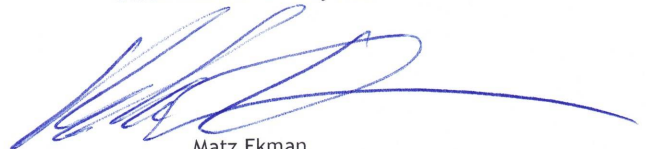
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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 21 maj 2021



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor