

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

Utan 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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vingården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. 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 2019 och 2051.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Målet är att årsavgifterna skall vara oförändrade det närmaste året, styrelsen bevakar ränteläget och övriga kostnadsökningar.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vingården Ga:1 resp Vinodlaren GA:1. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar Vinodlar- och Vingårdsgatan gällande parkering och snöröjning mm.

Styrelsen

Nicklas Mattsson	Ordförande
Thomas Andersson	Ledamot
Klas Hellström	Ledamot
Malin Nordstedt	Ledamot
Monica Schnittger	Ledamot
Eva Svalling	Ledamot
Emil Gellerstedt Witsch	Suppleant
Thommy Lowén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf
Christer Lundh

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Torsten Malmberg
Klas Olovsson
Rikard Simko

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vingården 1	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

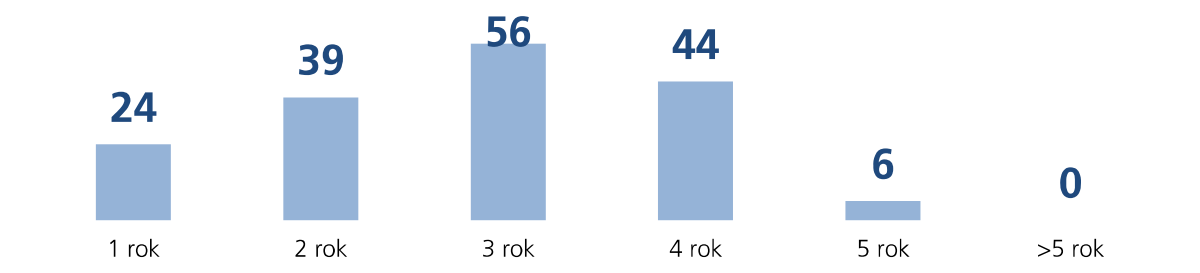
Fastigheten bebyggdes 2004 - 2006 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 582 m², varav 12 562 m² utgör boyta och 1 020 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 169 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	76 m ²	2025-11-30
Redovisningsfirma	58 m ²	2023-09-15
Kiropraktor	73 m ²	2024-01-01
Hudvård	54 m ²	2023-12-31
Försäljning glass mm	68 m ²	2025-05-31
Kontorsverksamhet	48 m ²	2025-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Två tvättstugor
Enklare snickarlokal

Kommentar

Övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjat upprustning av gården, fler eluttag	2022	
Bytt all armatur i garaget till led	2022	
Bytt frekvensstyrning på tre hissar	2022	
Målat väggar och golv i alla soprum	2022	
Nytt avtal med Parking Partner och tagit bort betalautomater	2022	Parking Partner heter numera Parkman efter sammanslagning
Rensning av cyklar i cykelrum o på gården	2022	
Inköp av tre nya bord med bänkar till gården	2022	
Bytt till ledlampor i armaturerna på gatorna	2022	
Slutfört renovering av taket samt målat det	2022	
Tätat runt fönster/balkongdörrar	2022	
Infört gemensam el, IMD	2022	
Bytt kodlås portar	2022	
Installerat laddboxar på alla garageplatser	2022	
Installerat ny dörrautomatik i portarna	2021	
Slutfört fuktkontroll av fasaden	2021	
Lagat taket	2021	
Ny automatik garageporten	2021	
Nya spotlights vid husknutar mot kajen	2021	
Ny fläkt taket Vinodlarg. 6	2021	
Filtterbyte alla lägenheter	2021	
Ny belysning utanför garaget	2021	

Avtal	Leverantör
Internet, kabel-TV	Com hem
Uthyrning av garage	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Besiktning av hissar	Kiwa
Garageport serviceavtal	Una Portar
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetsstädning	KEAB Gruppen
Grovsopor mm	Svenska Servicestyrkan
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Hisservice	Stockholms Hiss o Elteknik AB
Snöröjning kvartersgator	Allgranth
Parkeringsövervakning lokalgator	Parkman (Parking Partner)
Teknisk förvaltning	Nabo AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Effektreglering	Erab
El	Fortum
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Brandskydd	Protektia AB
Snöröjning taket	Snöröjningsakuten AB
Elnät	Ellevio
Snöröjning entréer och gården	KEAB Gruppen
Bokningssystem gäst lgh	Certego

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, huvudsakligen mest tack vare fortsatt bra räntor och bra kostnadskontroll.

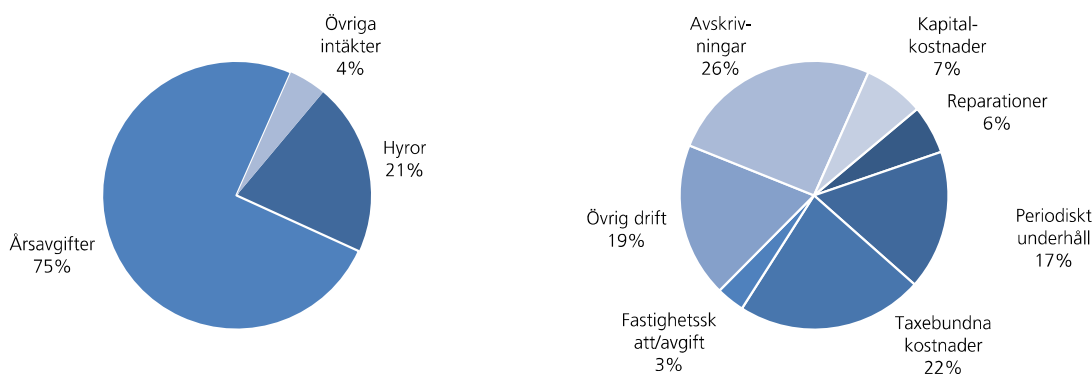
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2038.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 255 057	4 910 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 342 365	11 317 603
Finansiella intäkter	10 389	843
Ökning av kortfristiga skulder	327 476	153 735
	11 680 230	11 472 182
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 525 456	7 451 868
Finansiella kostnader	929 175	854 753
Ökning av materiella anläggningstillgångar	829 498	92 093
Ökning av kortfristiga fordringar	103 736	32 562
Minskning av långfristiga skulder	899 000	3 696 041
	11 286 866	12 127 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 648 421	4 255 057
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	393 364	-655 135

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det beslutades på Årsstämman att vi skall installera solpaneler

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 169 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 279
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 280

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	676	712	712	712
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 123	2 953	2 847	2 615
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 003	8 074	8 369	8 703
Elkostnad/m ² totalyta	30	17	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	111	90	94	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	63	68	86
Soliditet (%)	76	76	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 342	-201	1 433	1 551
Nettoomsättning (tkr)	11 314	11 258	11 143	11 198

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 562 m² bostäder och 1 020 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	117 679 000	0	0	117 679 000
Upplåtelseavgifter	194 011 000	0	0	194 011 000
Fond för yttre underhåll	10 152 325	1 122 636	-1 479 361	10 509 050
S:a bundet eget kapital	321 842 325	1 122 636	-1 479 361	322 199 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 110 282	-1 122 636	1 278 126	1 954 792
Årets resultat	-1 341 530	-1 341 530	201 235	-201 235
S:a fritt eget kapital	768 752	-2 464 166	1 479 361	1 753 557
S:a eget kapital	322 611 077	-1 341 530	0	323 952 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 341 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 232 918
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 122 636
summa balanserat resultat	768 752

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 134 359
att i ny räkning överförs	2 903 111

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	11 313 777	11 258 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 588	59 484
Summa rörelseintäkter		11 342 365	11 317 603

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 592 941	-6 669 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 611	-445 582
Personalkostnader	Not 6	-313 905	-337 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 239 653	-3 213 060
Summa rörelsekostnader		-11 765 109	-10 664 928

RÖRELSERESULTAT**-422 744** **652 676****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 389	843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-929 175	-854 753
Summa finansiella poster		-918 786	-853 910

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 341 530** **-201 235****ÅRETS RESULTAT****-1 341 530** **-201 235**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,15	420 838 113	423 321 367
Pågående byggnation	Not 9	173 981	92 093
Inventarier	Not 10	8 788	17 575

Summa materiella anläggningstillgångar **421 020 881** **423 431 036****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****421 020 881****423 431 036**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		56 973	26 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 801 865	2 533 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	24 514	29 829

Summa kortfristiga fordringar **4 883 352** **2 589 543**

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		43 335	1 840 044
----------------	--	--------	-----------

Summa kassa och bank **43 335** **1 840 044****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****4 926 687****4 429 587****SUMMA TILLGÅNGAR****425 947 568****427 860 622**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 690 000	311 690 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	10 152 325	10 509 050
Summa bundet eget kapital		321 842 325	322 199 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 110 282	1 954 792
Årets resultat		-1 341 530	-201 235
Summa fritt eget kapital		768 752	1 753 557
SUMMA EGET KAPITAL		322 611 077	323 952 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	31 792 212	67 690 732
Summa långfristiga skulder		31 792 212	67 690 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	68 739 834	33 740 314
Leverantörsskulder		674 283	375 842
Skatteskulder		804 702	744 552
Övriga skulder		5 199	268 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 320 261	1 087 754
Summa kortfristiga skulder		71 544 279	36 217 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 947 568	427 860 622

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år
Elanläggning	5 år	
Installation	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	8 487 891	8 939 187
Hyror lokaler momspliktiga	1 217 939	1 151 853
Hyror garage/parkering moms	349 015	345 459
Hyror parkering moms	7 400	36 000
Hyror garage	740 200	740 200
Hyror förråd	33 700	33 700
Hyesrabatt	0	-41 357
Elintäkter moms	360 715	0
Elintäkter laddstolpe	15 400	10 850
Överlåtelse/pantsättning	46 368	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 855	1 587
Gästlägenhet	46 125	40 857
Öresutjämning	169	-216
	11 313 777	11 258 120

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	8 866	43 693
	Övriga intäkter	19 722	15 791
		28 588	59 484
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	234 330	223 462
	Fastighetskötsel beställning	11 622	47 384
	Fastighetskötsel gård entreprenad	59 050	0
	Fastighetskötsel gård beställning	45 750	22 108
	Snöröjning/sandning	35 826	55 246
	Städning entreprenad	152 455	177 189
	Städning enligt beställning	23 521	40 939
	Mattvätt/Hyrmattor	45 643	58 741
	Hissbesiktning	10 792	47 274
	Myndighetstillsyn	0	66 370
	Gemensamma utrymmen	22 904	47 863
	Garage/parkering	11 097	1 234
	Sophantering	36 469	33 347
	Gård	253	0
	Serviceavtal	29 424	29 162
	Förbrukningsmateriel	1 079	8 941
	Teleport/hissanläggning	12 933	9 598
	Störningsjour och larm	0	1 500
	Brandskydd	19 900	15 189
	Fordon	0	5 242
		753 049	890 787
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 714
	Lokaler	46 954	60 355
	Gemensamma utrymmen	40 436	76 956
	Tvättstuga	5 259	25 521
	Sopphantering/återvinning	20 883	0
	Entré/trapphus	5 955	9 083
	Lås	14 127	100 687
	VVS	78 057	107 709
	Värmeanläggning/undercentral	3 401	8 257
	Ventilation	9 638	224 012
	Elinstallationer	54 485	11 632
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 295	19 966
	Hiss	357 421	183 540
	Huskropp utvändigt	12 091	0
	Tak	0	116 549
	Fasad	0	1 537
	Fönster	0	4 072
	Balkonger/altaner	0	13 770
	Mark/gård/utemiljö	5 044	0
	Garage/parkering	15 730	55 463
	Skador/klotter/skadegörelse	7 467	7 534
	Vattenskada	46 750	145 884
		743 991	1 174 241

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	56 319
Installationer	46 047	0
VVS	118 891	0
Värmeanläggning	0	68 448
Elinstallationer	142 680	82 261
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	328 140	0
Huskropp utvändigt	0	18 732
Tak	730 895	1 009 650
Fasad	0	243 951
Fönster	767 707	0
	2 134 359	1 479 361
Taxebundna kostnader		
El	736 175	235 705
Värme	1 505 695	1 228 762
Vatten	332 751	294 547
Sophämtning/renhållning	282 172	312 898
	2 856 794	2 071 912
Övriga driftkostnader		
Försäkring	166 716	170 522
Kabel-TV	506 274	505 742
Övriga fastighetskostnader	1 867	1 867
	674 856	678 131
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	429 891	374 811
TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 592 941	6 669 243

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 329	0
	Tele- och datakommunikation	14 434	15 660
	Juridiska åtgärder	66 954	84 924
	Inkassering avgift/hyra	2 687	3 185
	Hysesförluster	0	40
	Revisionsarvode extern revisor	19 290	15 028
	Föreningskostnader	60 030	25 140
	Styrelseomkostnader	7 851	1 242
	Fritids- och trivselkostnader	2 057	5 531
	Studieverksamhet	0	2 492
	Förvaltningsarvode	241 725	236 610
	Administration	84 266	17 149
	Korttidsinventarier	24 996	0
	Konsultarvode	79 174	27 482
	Tidningar facklitteratur	908	1 329
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 910	9 770
		618 611	445 582

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	251 330	272 700
	Sociala kostnader	62 575	64 342
		313 905	337 042
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 193 396	3 193 396
	Förbättringar	37 469	10 876
	Inventarier	8 788	8 788
		3 239 653	3 213 060
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	452 108 764	452 108 764
	Nyanskaffningar	747 611	0
	Utgående anskaffningsvärde	452 856 375	452 108 764
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 787 397	-25 583 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 230 865	-3 204 272
	Utgående avskrivning enligt plan	-32 018 262	-28 787 397
	Planenligt restvärde vid årets slut	420 838 113	423 321 367
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	306 200 000	222 800 000
	Taxeringsvärde mark	255 118 000	164 024 000
		561 318 000	386 824 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	544 000 000	374 000 000
	Lokaler	17 318 000	12 824 000
		561 318 000	386 824 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation Inst Solceller	173 981	92 093
		173 981	92 093

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 938	43 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 938	43 938
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-26 363	-17 575
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 788	-8 788
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 151	-26 363
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 787	17 575
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	126 727	118 451
	Momsavräkning	70 052	0
	Klientmedel hos SBC	2 032 163	2 415 013
	Räntekonto hos SBC	2 572 923	0
		4 801 865	2 533 464
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Parkeringsintäkter	24 514	29 829
		24 514	29 829
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	10 509 050	9 735 402
	Reservering enligt stadgar	1 122 636	773 648
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 479 361	0
	Vid årets slut	10 152 325	10 509 050

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,930 %	19 523 520	19 523 520	2023-03-30
Handelsbanken	0,910 %	16 375 000	16 375 000	2023-06-01
Handelsbanken	0,580 %	17 016 400	17 016 400	2024-03-30
Handelsbanken	0,520 %	14 775 812	14 775 812	2025-01-30
Handelsbanken	2,860 %	32 841 314	0	2023-05-31
Handelsbanken		0	17 865 000	Avslutat
Handelsbanken		0	15 875 314	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		100 532 046	101 431 046	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 739 834	-33 740 314	
		31 792 212	67 690 732	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 432 046 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 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	140 600 000	140 600 000

Not 16UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	173 096	168 100
Sociala avgifter	54 387	52 817
Ränta	93 687	12 806
Avgifter och hyror	999 091	854 031
	1 320 261	1 087 754

Not 17VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Det kommer installera solpaneler på taket under våren 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Nicklas Mattsson
Ordförande

Thomas Andersson
Ledamot

Klas Hellström
Ledamot

Malin Nordstedt
Ledamot

Monica Schnittger
Ledamot

Eva Svalling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
extern revisor

Christer Lundh
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingården, org.nr 769610-6785.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vingården för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 Vingården för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Extern revisor 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:

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.

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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Christer Lundh

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se