



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Vinlunden

Org nr 769616-2184

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 december 2023.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Jäskaret 1 i Stockholms kommun den 31 mars 2008. Lagfart erhöles den 14 oktober 2008. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem till åtta våningar med totalt 143 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 13 217 kvm och fem lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 1 099 kvm. Föreningen har 121 bil- och sju motorcykelplatser i eget parkeringsgarage under huset. 30 av parkeringsplatserna är elbilsplatser och dessa byggs ut kontinuerligt efter behov.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal/övernattningslägenhet och ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. Det finns även tvättstuga och aktivitetsrum med pingisbord som kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Allgranth AB om teknisk förvaltning omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour, drift, trädgårdsskötsel, snöröjning och takskottning. Städning utförs av HSB Städ Stockholm AB. Hissjour och -service av Kone AB. Besiktning av hissar av Inspecta Sweden AB. Sophämtning av Stockholm Vatten Avfall AB och källsortering av Pre Zero Recycling AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 670 600 000 kr, varav byggnadsvärde 379 000 000 kr och markvärde 291 600 000 kr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat på bostäder med 612 000 000 kr och på lokaler med 58 600 000 kr.

Skatter och avgifter

Byggnaden färdigställdes 2009. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften är indexreglerad och knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta kvm/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
JM AB	Butik	ja	149 + 47 förråd	2024-09-30
SOS Mäkleri AB	Butik	ja	136	2024-09-30
Theoohjag	Butik/kontor	ja	67	2027-01-31
Totalkropp Napr. P V AB	Naprapat	ja	74	2024-09-30
Liljeholmens stadsdelsn..	Förskola	ja	673	2024-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och är mervärdesskattpfiktiga för garageplatser som hyrs ut frivilligt till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har skett med ett belopp motsvarande 200 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Reparation och förstärkning av golvbeläggning i garaget (båda våningsplanen) till en kostnad av ca. 1,6 MSEK.
- Konvertering till LED i trapphus, soprum, cykelrum, förrådsgångar, innergård och övriga gemensamma utrymmen förutom garaget som redan är LED-belysning. Det innebär att all belysning i fastigheten numera är LED-belysning till en kostnad av ca. 450 TSEK.
- Besiktning och underhåll av samtliga inglasningar >10 år till en kostnad av ca. 50 TSEK.
- Stampsolning av samtliga lägenheter till en kostnad av ca. 120 TSEK.
- Smitningsolycka då lastbil med släp körde in i fasaden i hörnet Fredsborgsgatan/Ingenjörsvägen. Skadan åtgärdades utan betydande kostnad för föreningen då Trafikförsäkringsföreningen ersatte större delen av reparationskostnaden.
- 10-årsuppdatering av energideklaration med förbättrat resultat, dock bibehållen energiklass (D) till en kostnad av ca. 20 TSEK.
- Kontinuerlig dialog och intensifierad förhandling med JM avs. det garantiärende ang. den enstegstätade fasaden som lämnades in av föreningen 2019.
- Amortering á 1 MSEK.
- Avgiftshöjning från 230101 á 8,5%.
- Antagande av nya stadgar i linje med förändrad lagstiftning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Brf Vinlunden har i mars 2024 signerat ett förlikningsavtal med JM avs. den extra risk som en enstegstätad fasad utgör. Inför och under förhandlingarna genomfördes flera fuktmätningar i fasaden. Förlikningsavtalet innebär i korthet att JM kommer att genomföra avhjälpandearbeten och förstärka fasadens skydd. JM står för den absoluta majoriteten av kostnaden, men föreningen skjuter till ca. 1 MSEK för att få extra avhjälpandearbeten utförda och därmed få en ännu mer heltäckande lösning. När arbetet är genomfört kan den enstegstätade fasaden inte längre anses vara en extra riskfaktor för befintliga eller framtida medlemmar, vilket är anledningen till att föreningen trots allt valt att stå för en del av kostnaden. Lösningen och avtalet har granskats av både teknisk konsult samt jurist, vilka har bekräftat att det är bästa möjliga utfall för föreningen.

Påverkan av allmänna läget i världen

Året präglades av kraftiga kostnadsökningar på grund av det makroekonomiska läget med hög inflation och stigande räntenivåer. Kostnadsposten som påverkades allra mest under året som gick var räntekostnaden, då en betydande del av lånestocken behövde läggas om under året. Energibesparande åtgärder som gjordes under vintern 2022/2023 ledde till att kostnadsökningen på fjärrvärme i princip neutraliserades.

Inför 2024 ser vi att kostnaderna kommer att fortsätta stiga då diverse avtal indexeras samtidigt som vi informerats om kraftiga kostnadsökningar för tex. fjärrvärme, vatten och sophämtning. Vår prognos är att våra räntekostnader kommer att gå upp lite ytterligare sett till helåret. Med hänsyn till detta har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning á 10% från 240101 samt en höjning av parkeringsavgiften, för att skapa förutsättningar för en långsiktigt bra ekonomi med tex. amortering och buffertbyggande för kommande reparations- och underhållskostnader.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	249	247
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17	13
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-16</u>	<u>-11</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	250	249

Under året har 11 (12) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 lägenheter upplåtits i andra hand.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 23 maj 2023 haft följande sammansättning:

Roberth Lundin	Ledamot	vald till 2024
Anders Sävås	Ledamot	vald till 2025
Viktor Brandon Leek	Ledamot/ordförande	vald till 2024
Johan Langer	Ledamot	vald till 2024
Piret Dahlin	Ledamot/vice ordförande	vald till 2024
Kristoffer Myrsten	Suppleant	vald till 2025
Christer Göthe	Suppleant/sekreterare	vald till 2025
Fredrik Lundquist	Suppleant	vald till 2024
Kristina Mittag-Leffler	Suppleant	vald till 2025

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (14) protokollförda sammanträden (varav ett möte var konstituerande). För styrelsens ledamöter har ansvarsförsäkring tecknats hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Huvudansvarig Ella Bladh	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Byråval	Suppleant

Valberedning

Maria Lemos
Catarina Antonsson
Kajsa Riddersporre

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	13 936,00	13 331,00	12 613,00	12 364,00
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 629,37	-448,65	-3 196,30	-1 767,09
Resultat exkl avskrivningar, tkr	819	4 031	1 244	2 578
Soliditet, %	72,78	72,97	72,64	72,70
Genomsnittlig skuldränta, %	2,48	1,57	1,52	1,92
Fastighetens belåningsgrad, %	27	27	27	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	657	606	605	606
Skuldsättning per kvm (kr/kvm totalyta)	9 584	9 639	9 749	9 804
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 165	13 241	13 392	13 468
Sparande per kvm (kr/kvm totalyta)	164	227	146	178
Räntekänslighet (%)	20,05	21,87	22,13	22,23
Energikostnad per kvm (kr/kvm totalyta)	122	132	121	100
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	61,43	60,03	63,43	64,76

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 2 289 TSEK vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	262 762 000	228 003 000	1 412 588	-10 901 611	-448 650	480 827 327
Disposition av föregående års resultat:			2 545 823	-2 994 473	448 650	0
Årets resultat					-3 629 366	-3 629 366
Belopp vid årets utgång	262 762 000	228 003 000	3 958 411	-13 896 084	-3 629 366	477 197 961

Resultatdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står;

ansamlad förlust

-13 896 085

årets förlust

-3 629 366

-17 525 451

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

2 643 400

ianspråktagande av fond för yttre underhåll

-2 289 259

i ny räkning överföres

-17 879 592

-17 525 451

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 936 068	13 331 412
Övriga rörelseintäkter	3	192 896	0
Summa rörelseintäkter		14 128 964	13 331 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 218 913	-5 010 615
Övriga externa kostnader	5	-1 472 739	-1 207 127
Personalkostnader	6	-307 913	-316 746
Avskrivningar	7, 8	-4 448 520	-4 479 192
Summa rörelsekostnader		-13 448 085	-11 013 680
Rörelseresultat		680 879	2 317 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 339	1 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 326 584	-2 767 769
Summa finansiella poster		-4 310 245	-2 766 382
Resultat efter finansiella poster		-3 629 366	-448 650
Årets resultat		-3 629 366	-448 650

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	649 260 426	653 503 290
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 330 646	1 536 302
Summa materiella anläggningstillgångar		650 591 072	655 039 592
Summa anläggningstillgångar		650 591 072	655 039 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 966	0
Övriga fordringar	9	4 359 038	3 090 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	363 334	361 859
Summa kortfristiga fordringar		4 726 338	3 452 853
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		390 801	421 776
Summa kassa och bank		390 801	421 776
Summa omsättningstillgångar		5 117 139	3 874 629
SUMMA TILLGÅNGAR		655 708 211	658 914 221

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		490 765 000	490 765 000
Fond för yttre underhåll		3 958 411	1 412 588
Summa bundet eget kapital		494 723 411	492 177 588
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 896 085	-10 901 611
Årets resultat		-3 629 366	-448 650
Summa fritt eget kapital		-17 525 451	-11 350 261
Summa eget kapital		477 197 960	480 827 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	95 000 000	95 000 000
Summa långfristiga skulder		95 000 000	95 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	79 000 000	80 000 000
Leverantörsskulder		338 669	355 578
Skatteskulder		1 616 444	1 493 854
Övriga skulder		39 214	23 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 515 924	1 213 872
Summa kortfristiga skulder		83 510 251	83 086 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		655 708 211	658 914 221

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 629 366	-448 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.	4 448 520	4 479 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	819 154	4 030 542

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 966	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-249 152	-580 050
Förändring av leverantörsskulder	-16 909	-303 434
Förändring av kortfristiga skulder exkl amorteringar	1 440 265	-872 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 989 392	2 274 239

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-625 209
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-625 209

Finansieringsverksamheten

Erhållet bidrag	0	200 639
Förändring av fastighetslån (årets amorteringar)	-1 000 000	-2 000 000
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 799 361

Årets kassaflöde (förändring av likvida medel) **989 392** **-150 331**

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	2 447 843	2 598 174
Likvida medel vid årets slut	3 437 235	2 447 843

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan på 10 år.	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar;

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet, %;

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta;

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad;

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	8 679 250	8 003 484
Hyror lokaler	2 945 677	2 715 244
P-plats och garage	2 002 515	2 349 598
Hysesintäkter övriga objekt	128 804	118 390
El, moms	27 326	17 897
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-4 150
Övernattnings- och gästlägenhet	151 400	118 050
Övriga intäkter	1 209	12 886
Öres- och kronutjämning	-113	13
	13 936 068	13 331 412

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	69 175	0
Elprisstöd	123 721	0
	192 896	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	146 701
Trädgårdsskötsel	83 125	78 078
Städkostnader	300 903	290 462
Hyra av entrémattor	50 220	45 916
Snöröjning/sandning	110 640	53 619
Serviceavtal	29 935	29 121
Hisskostnader	202 467	203 251
Besiktningkostnader	0	3 438
Inköp av parkeringstjänster	258 659	245 443
Reparationer	502 201	393 005
Trädgård och utemiljö	4 484	53 295
Planerat underhåll	2 289 259	97 577
El	400 724	682 436
Värme	1 456 626	1 424 749
Vatten och avlopp	360 797	285 327
Avfallshantering	454 248	428 868
Försäkringskostnader	284 179	198 557
Kabel-tv	107 925	104 670
Bredband	288 080	200 332
Förbrukningsinventarier	7 151	5 485
Förbrukningsmaterial	4 658	6 469
Övriga driftskostnader	22 635	33 815
	7 218 916	5 010 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	586 000	586 000
Fastighetsavgift	227 227	217 217
Telefoni	2 702	2 628
Hemsida	3 672	7 403
Upprättande av energideklaration	19 617	0
Teknisk förvaltning	169 795	0
Föreningsgemensamma kostnader	6 778	24 079
Revisionsarvode inkl rådgivning	62 395	58 242
Ekonomisk förvaltning	130 622	128 411
Bankkostnader	1 550	1 550
Konsultarvoden	95 560	22 693
Juridisk konsultation	113 982	76 713
Medlems-/föreningsavgifter	0	5 072
Övriga poster	52 839	77 119
	1 472 739	1 207 127

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	234 297	243 540
Sociala avgifter	73 616	73 206
	307 913	316 746

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	693 992 032	693 992 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 992 032	693 992 032
Ingående avskrivningar	-40 488 742	-36 241 343
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-31 668	-36 203
Årets avskrivning byggnad	-4 211 196	-4 211 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 731 606	-40 488 742
Utgående redovisat värde	649 260 426	653 503 290
Taxeringsvärden byggnader	379 000 000	379 000 000
Taxeringsvärden mark	291 600 000	291 600 000
	670 600 000	670 600 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	612 000 000	612 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	58 600 000	58 600 000
	670 600 000	670 600 000

I ackumulerade anskaffningsvärdet ingår mark med 206 907 000 kr.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 662 919	2 037 710
Inköp	0	625 209
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 662 919	2 662 919
Ingående avskrivningar	-925 978	-694 185
Årets avskrivningar	-205 656	-231 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 131 634	-925 978
Ingående bidrag	-200 639	0
Årets bidrag	0	-200 639
Utgående ackumulerade bidrag	-200 639	-200 639
Utgående redovisat värde	1 330 646	1 536 302

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	948 374	699 429
Klientmedelskonto förvaltare	2 293 663	2 026 067
Fasträntekonto förvaltare	752 771	0
Övriga kortfristiga fordringar Apcoa	364 230	365 498
	4 359 038	3 090 994

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	273 571	259 308
Förutbetalt bredband	24 007	24 006
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	30 918
Förutbetalda serviceavtal	14 914	0
Förutbetalt kabel-tv	8 982	8 999
Förutbetald hyra hjärtstartare	10 653	10 328
Förutbetald teknisk förvaltning	29 154	28 299
Hemsida	2 053	0
	363 334	361 858

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,23	2031-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,24	2029-09-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2,38	2027-03-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	4,59	2024-01-02	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	4,67	2024-09-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	4,67	2024-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	4,48	2025-09-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,88	2026-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,24	2029-09-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	4,67	2024-09-30	20 000 000	21 000 000
Stadshypotek	1,53	2030-03-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,97	2024-03-30	20 000 000	20 000 000
			174 000 000	175 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			79 000 000	80 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 79 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	179 520	436
Upplupna styrelsearvoden	234 300	234 300
Beräknade upplupna sociala avgifter	73 617	73 617
Beräknat revisionsarvode	53 000	53 000
Upplupen elkostnad	42 989	98 061
Upplupen värmekostnad	205 558	202 582
Förutbetalda avgifter och hyror	1 560 556	381 804
Upplupen sandning/snröjning	11 415	0
Upplupna reparationer	0	20 384
Upplupen vattenkostnad	58 590	52 791
Upplupen sophantering	70 348	75 490
Upplupen hyra omsättningshyra garage	21 278	21 407
Upplupen juridisk konsultation	4 752	0
	2 515 923	1 213 872

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	203 000 000	203 000 000
	203 000 000	203 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Viktor Brandon Leek
Ordförande

Roberth Lundin

Anders Sävås

Piret Dahlin

Johan Langer

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VINLUNDEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR SALAR BRANDON LEEK

Viktor Brandon Leek

2024-05-07 11:19:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Roberth Michael Lundin

Roberth Lundin

2024-05-07 19:22:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS SÄVÅS

Anders Sävås

2024-05-07 11:38:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIRET MARVET DAHLIN

Piret Dahlin

2024-05-07 12:34:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN LANGER

Johan Langer

2024-05-07 19:19:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

2024-05-07 19:44:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinlunden, org.nr 769616-2184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinlunden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 19:45:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post