



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vingården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29, 2018-08-31.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vingården 1	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004-2006 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2005

Föreningen har 169 bostadsrätter om totalt 12 562 kvm och 6 lokaler om 1 020 kvm. Byggnadernas totalyta är 13582 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande	
Malin Nordstedt	Vice Ordförande	
Monica Schnittger	Styrelseledamot	
Eva Svalling	Styrelseledamot	
Richard Simko	Styrelseledamot	
Sham Mati	Styrelseledamot	Avgått under året
Thommy Lowén	Suppleant	

Valberedning

Torsten Malmberg
Richard Lilja Jadner
Metete Döner

Firmateckning

Ordförande + annan ledamot, vice ordförande + annan ledamot, kassör + annan ledamot

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Extern revisorssuppleant	Toresson Revision AB
Sanna Ekegren	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installerat solpaneler
- Nytt bokningsystem gäst lgh
- en ny tvättmaskin Vinodlargatan 6
- Renoverat hissgolvet Vingårdsgatan 7
- Målat soprumsdörrar och rökluckor
- 2022** ● Bytt frekvensstyrning på tre hissar

- 2022**
- Rensning av cyklar i cykelrum o på gården
 - Slutfört renovering av taket samt målat det
 - Bytt till ledlampor i armaturerna på gatorna
 - Nytt avtal med Parking Partner och tagit bort betalautomater - Parking Partner heter numera Parkman efter sammanslagning
 - Bytt all armatur i garaget till led
 - Påbörjat upprustning av gården, fler eluttag
 - Målat väggar och golv i alla soprum
 - Infört gemensam el, IMD
 - Tätat runt fönster/balkongdörrar
 - Installerat laddboxar på alla garageplatser
 - Bytt kodlås portar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vingården G:a 1 resp Vinodlaren G:a 1, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar vinodlar- och Vingårdsgatan gällande parkering och snöröjning mm..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av höjda räntor på föreningens lån och allmänna kostnadsökningar beslutade styrelsen att höja årsavgifterna 2023-11-01 med 15%

Förändringar i avtal

Certego som haft bokningssystemet till gäst lgh byttes till Dafo som även har våra portar.

Övriga uppgifter

Styrelsen har som policy att löpande ompröva sina leverantörer med avseende på pris, kvalitet och service.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 275 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 24. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 282 985	11 313 777	11 258 120	11 143 051
Resultat efter fin. poster	-605 720	-1 341 530	-201 235	1 433 337
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	8 566 966	10 152 325	10 509 050	9 735 402
Taxeringsvärde	561 318 000	561 318 000	386 824 000	386 824 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 907	8 003	8 074	8 369
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 314	7 762	7 831	8 117
Sparande per kvm totalyta, kr	219	308	345	372
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	57	18	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	104	116	95	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	199	136	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,32	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 923 192 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 gjort en redovisningsmässig förlust. Avskrivningarna är dock högre så förlusten i sig påverkar inte kassaflödet negativt. Under året har föreningen dock varit tvungen att höja avgifterna med 15% för att kunna finansiera höjda räntor på föreningens lån och ett allmänt högre kostnadsläge. Förhoppningsvis kommer ränteläget att stabilisera sig under 2024 och då kommer inga ytterligare höjningar behöva göras.

Föreningen har en bra kassa och har kunnat finansiera solceller på drygt 2,3 msek med egna medel under året. Vidare har föreningen ett bra sparande på 221 kr/ kvm samt amorterar årligen 1 200 000 kr. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2051 och gör årligen en budget som följs noga. Styrelsen arbetar löpande med att hålla ner kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	117 679 000	-	-	117 679 000
Upplåtelseavgifter	194 011 000	-	-	194 011 000
Fond, yttre underhåll	10 152 325	-2 134 359	549 000	8 566 966
Balanserat resultat	2 110 282	792 829	-549 000	2 354 111
Årets resultat	-1 341 530	1 341 530	-605 720	-605 720
Eget kapital	322 611 077	0	-605 720	322 005 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 903 111
Årets resultat	-605 720
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-549 000
Totalt	1 748 391

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	224 232
Balanseras i ny räkning	1 972 623

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 282 985	11 313 777
Övriga rörelseintäkter	3	117 150	28 588
Summa rörelseintäkter		12 400 135	11 342 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 212 157	-7 592 941
Övriga externa kostnader	9	-513 156	-618 611
Personalkostnader	10	-346 264	-313 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 354 898	-3 239 653
Summa rörelsekostnader		-10 426 475	-11 765 109
RÖRELSERESULTAT		1 973 660	-422 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 003	10 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 629 383	-929 175
Summa finansiella poster		-2 579 380	-918 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-605 720	-1 341 530
ÅRETS RESULTAT		-605 720	-1 341 530

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	419 998 357	420 838 113
Pågående projekt		0	173 981
Maskiner och inventarier	13	4	8 788
Summa materiella anläggningstillgångar		419 998 361	421 020 881
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		419 998 361	421 020 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 554	56 973
Övriga fordringar	14	3 135 703	4 801 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 339	24 514
Summa kortfristiga fordringar		3 324 596	4 883 352
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 051 226	43 335
Summa kassa och bank		1 051 226	43 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 375 822	4 926 687
SUMMA TILLGÅNGAR		424 374 183	425 947 568

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 690 000	311 690 000
Fond för yttre underhåll		8 566 966	10 152 325
Summa bundet eget kapital		320 256 966	321 842 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 354 111	2 110 282
Årets resultat		-605 720	-1 341 530
Summa fritt eget kapital		1 748 391	768 752
SUMMA EGET KAPITAL		322 005 357	322 611 077
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 775 812	31 792 212
Summa långfristiga skulder		14 775 812	31 792 212
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		84 556 234	68 739 834
Leverantörsskulder		446 474	674 283
Övriga kortfristiga skulder		149 064	5 199
Skatteskulder		871 612	804 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 569 630	1 320 261
Summa kortfristiga skulder		87 593 014	71 544 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		424 374 183	425 947 568

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 973 660	-422 744
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 354 898	3 239 653
	5 328 558	2 816 909
Erhållen ränta	50 003	10 389
Erlagd ränta	-2 520 124	-848 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 858 437	1 979 003
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-353 662	-103 736
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	123 076	246 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 627 851	2 121 862
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 332 378	-829 498
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 332 378	-829 498
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 200 000	-899 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-899 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-904 527	393 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 648 421	4 255 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 743 894	4 648 421

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vingården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,08 - 20 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 704 890	8 487 891
Hysesintäkter lokaler, moms	1 156 594	1 217 939
Hysesintäkter garage	738 063	773 944
Hysesintäkter garage, moms	-53 957	315 271
Hysesintäkter p-plats	10 300	0
Hysesintäkter p-plats, moms	335 825	7 400
Hysesintäkter förråd	32 796	33 700
Deb. fastighetsskatt, moms	158 588	0
El, moms	1 002 050	360 715
Elintäkter laddstolpe	40 250	15 400
Intäkter solel, moms	1 269	0
Övernattnings-/gästlägenhet	53 400	46 125
Dröjsmålsränta	305	0
Pantsättningsavgift	24 675	46 368
Överlåtelseavgift	17 069	0
Andrahandsuthyrning	6 132	8 855
Vidarefakturerade kostnader	51 843	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 900	0
Öres- och kronutjämning	-7	170
Summa	12 282 985	11 313 777

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	8 866
Elstöd	122 245	0
Övriga intäkter	-5 095	19 722
Summa	117 150	28 588

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	254 196	234 330
Fastighetsskötsel utöver avtal	94 505	11 622
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 155	59 050
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	45 750
Städning enligt avtal	158 315	152 455
Städning utöver avtal	32 958	23 521
Hissbesiktning	11 328	10 792
Brandskydd	37 883	19 900
Gårdkostnader	27 675	253
Gemensamma utrymmen	83 416	46 934
Sophantering	35 126	36 469
Snöröjning/sandning	154 322	35 826
Serviceavtal	111 957	29 424
Mattvätt/Hyrmattor	47 215	45 643
Förbrukningsmaterial	818	1 079
Summa	1 097 869	753 049

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	511	12 091
Hyseslokaler	11 456	46 954
Tvättstuga	32 532	5 259
Trapphus/port/entr	17 723	5 955
Sophantering/återvinning	0	20 883
Dörrar och lås/porttele	28 669	14 127
Övernattn./gästlägenhet	20 063	0
Övriga gemensamma utrymmen	597	40 436
VVS	50 175	78 057
Värmeanläggning/undercentral	4 953	3 401
Ventilation	2 265	9 638
Elinstallationer	13 412	54 485
Tele/TV/bredband/porttelefon	18 238	20 295
Hissar	85 745	357 421
Fönster	47 596	0
Balkonger/altaner	5 976	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 044
Garage/parkering	60 971	15 730
Vattenskada	72 446	46 750
Skador/klotter/skadegörelse	23 402	7 467
Summa	496 730	743 991

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	10 836	0
Huskropp utvändigt	0	-0
Installationer	0	46 047
Lokaler	2 477	0
Tvättstuga	61 250	0
Övernattn./gästlägenhet	5 763	0
VVS	45 581	118 891
Elinstallationer	18 067	142 680
Tele/TV/bredband/porttelefon	38 372	328 140
Tak	0	730 895
Fönster	28 694	767 707
Garage/parkering	13 192	0
Summa	224 232	2 134 359

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 134 838	736 175
Uppvärmning	1 411 248	1 505 695
Vatten	407 205	332 751
Sophämtning/renhållning	333 764	282 172
Summa	3 287 054	2 856 794

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	177 338	166 716
Kabel-TV	487 212	506 274
Övriga fastighetskostnader	0	1 867
Fastighetsskatt	441 721	429 891
Summa	1 106 271	1 104 747

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 329
Tele- och datakommunikation	11 774	14 434
Juridiska åtgärder	38 070	66 954
Inkassokostnader	0	2 687
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 134	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 290	19 290
Styrelseomkostnader	7 566	7 851
Fritids och trivselkostnader	6 955	2 057
Föreningskostnader	61 077	60 030
Studieverksamhet	1 740	0
Förvaltningsarvode enl avtal	244 581	241 725
Överlåtelsekostnad	27 202	0
Pantsättningskostnad	31 871	0
Korttidsinventarier	6 487	24 996
Administration	39 469	84 266
Konsultkostnader	2 477	79 174
Tidningar och facklitteratur	1 556	908
Bostadsrätterna Sverige	9 910	9 910
Summa	513 156	618 611

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	262 500	246 500
Löner till kollektivanst	10 000	0
Revisionsarvode arvoderad	4 930	4 830
Arbetsgivaravgifter	68 834	62 575
Summa	346 264	313 905

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 625 503	922 121
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 880	6 895
Övriga räntekostnader	0	159
Summa	2 629 383	929 175

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	452 856 375	452 108 764
Årets inköp	2 506 359	747 611
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	455 362 733	452 856 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-32 018 262	-28 787 397
Årets avskrivning	-3 346 114	-3 230 865
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 364 376	-32 018 262
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	419 998 357	420 838 113
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>155 000 000</i>	<i>155 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	306 200 000	306 200 000
Taxeringsvärde mark	255 118 000	255 118 000
Summa	561 318 000	561 318 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 938	43 938
Utgående anskaffningsvärde	43 938	43 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 150	-26 363
Avskrivningar	-8 784	-8 788
Utgående avskrivning	-43 934	-35 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4	8 788

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	443 035	126 727
Momsavräkning	0	70 052
Klientmedel	0	2 032 163
Transaktionskonto	1 264 740	0
Borgo räntekonto	1 427 927	2 572 923
Summa	3 135 703	4 801 865

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	78 339	24 514
Summa	78 339	24 514

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	0,52 %	14 775 812	14 775 812
Handelsbanken	2024-05-31	4,52 %	31 641 314	32 841 314
Handelsbanken	2024-03-28	4,43 %	19 523 520	19 523 520
Handelsbanken	2024-06-03	4,56 %	16 375 000	16 375 000
Handelsbanken	2024-03-30	0,58 %	17 016 400	17 016 400
Summa			99 332 046	100 532 046
Varav kortfristig del			84 556 234	68 739 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 332 046 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	202 946	93 687
Uppl kostnad arvoden	189 092	173 096
Beräknade uppl. sociala avgifter	59 413	54 387
Förutbet hyror/avgifter	1 118 179	999 091
Summa	1 569 630	1 320 261

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	140 600 000	140 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Översyn av garageavtal

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Eva Svalling
Styrelseledamot

Malin Nordstedt
Vice Ordförande

Monica Schnittger
Styrelseledamot

Richard Simko
Styrelseledamot

Thomas Andersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Toresson Revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

Sanna Ekegren
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 16:28

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 13:23

DOCUMENT ID:
r16ngyFMR

ENVELOPE ID:
rJej2lkyzA-r16ngyFMR

DOCUMENT NAME:
Brf Vingården, 769610-6785 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA SCHNITTGER monica@brfvingarden.se	Signed Authenticated	08.05.2024 13:25 08.05.2024 13:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/02) IP: 188.149.207.236
2. RICHARD SIMKO richard@brfvingarden.se	Signed Authenticated	08.05.2024 13:27 08.05.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/28) IP: 104.28.31.63
3. MALIN NORDSTEDT malin@brfvingarden.se	Signed Authenticated	08.05.2024 13:33 08.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/10) IP: 88.80.166.189
4. EVA SVALLING eva@brfvingarden.se	Signed Authenticated	08.05.2024 14:38 08.05.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/17) IP: 188.149.208.156
5. THOMAS ANDERSSON thomas@brfvingarden.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:16 08.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/26) IP: 195.198.85.4
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:19 08.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53
7. Sanna Ekegren Sanna.ekegren@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:28 08.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/25) IP: 151.177.161.113

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 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 2023 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Sanna Ekegren



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 16:27

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 08.05.2024 13:23

DOCUMENT ID:
rkWThxkYz0

ENVELOPE ID:
SkWi3xJFGC-rkWThxkYz0

DOCUMENT NAME:
RB BRF Vinga?rden 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 16:20 08.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53
2. Sanna Ekegren Sanna.ekegren@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 16:27 08.05.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/25) IP: 151.177.161.113

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed