



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Vinstocken

Org nr 769617-6846

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 Vinstocken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har till följd av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 1 april 2008 fastigheten Årstadalsskolan 2 i Stockholms kommun. Föreningen äger marken. På fastigheten har föreningen låtit JM AB uppföra två flerbostadshus i fem våningar med 72 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala boytan är cirka 6 167 kvm.

I byggnaderna finns en garageanläggning och utomhus finns en gästparkering. Se vidare under Föreningens lokaler.

Gemensamma utrymmen

I byggnaderna finns en lokal som medlemmar i föreningen kan hyra som övernattningslägenhet samt ett rum för möten. En tvättstuga samt flera cykelrum respektive barnvagnsrum finns.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan hösten 2022, enligt beslut vid Lantmäteriet, del av två olika gemensamhetsanläggningar gällande gata med vändplan, park och gatubelysning. En samfällighet bildades under 2023 tillsammans med berörda fastighetsägare i området för en av dessa gemensamhetsanläggningar och den andra, som enbart har två parter, skrivs ett avtal med Stockholmshem.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende in- och utfart. Servitut avseende underjordiska fjärrvärmeledningar samt nyttjanderätt i samband med byggnation av grannfastigheten belastar föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lokaler

Föreningens garageanläggning har 55 bilplatser, varav 27 el-laddplatser, samt 4 motorcykelplatser. Sedan den 1 juni 2019 förvaltar föreningen garaget i egen regi. Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av platser i garaget till externa hyresgäster samt för debitering av el till laddplatserna.

På föreningens mark finns också en gästparkering med 6 platser varav 2 platser som upplåts till Volvo On Demand för poolbilar. Gästparkeringen administreras via APCOA Sverige Parking AB.

Fastighetens taxeringsuppgifter/Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Taxeringsvärdet är 284 800 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 161 800 000 kr och markvärdet utgör 123 000 000 kr. Byggnadens värdeår är 2009. Från och med 2020 betalar föreningen full fastighetsavgift för bostadsdelen. Fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga avtal

Brf Vinstocken har följande väsentliga avtal avseende teknisk och ekonomisk förvaltning:

<u>Avtal för</u>	<u>Leverantör</u>	<u>Giltighetstid</u>
Fastighetsskötsel, inklusive jour	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Taksättning, underhållskontroll	Wahlings Installationsservice AB	tills vidare
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB	2024-12-31
Underhållsplanering	Fastum AB	tills vidare
Källsortering	PreZero Recycling AB	tills vidare
Städning	KEAB Gruppen	tills vidare
Fibernät	Telenor	tills vidare
Styr- och reglerövervakning, energistatistik	KTC Control AB	tills vidare
Hisservice	Elevate AB	2025-12-31
Elbilsladdning	Elaway AB	tills vidare

Avtal som gäller tills vidare har förlängts utan att omförhandlas. De gäller då i regel 1 år i taget såvida inte uppsägning sker viss tid före aktuellt slutdatum.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Den genomsnittliga årsavgiften uppgick 2023 till 704 (683) kr/kvm boarea per år och inkluderar vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband. Årsavgiften för 2023 höjdes med 3 %. Årsavgifterna för 2024 har lämnats oförändrad.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Totalt har 500 000 kr (500 000 kr) amorterats under året, enligt plan.
Föreningen har även extra amorterat 1 000 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens verksamhet har löpt på under året, och då enbart en styrelsemedlem byttes vid föreningsstämman i maj 2023 kunde styrelsearbetet fortsätta utan hinder och infasningen av ny styrelsemedlem gick smidigt.

Två städdagar genomfördes med god uppslutning.

Fyra lägenhetsöverlåtelse gjordes under 2023 och nya medlemmar har hälsats välkomna till föreningen.

Styrelsen har arbetat aktivt med uppföljning av energiförbrukning och elkostnader med olika beslut och åtgärder som varit positiva för föreningen.

Fasadreklamationsärendet mot JM har varit det stora projektet som styrelsen har arbetat med under början av 2023, där förlikningsavtalet som förhandlades fram under slutet av 2022 kunde presenteras till medlemmarna vid ett informationsmöte i februari 2023 och tas upp till beslut vid en extrastämma 9 mars, där medlemmarna biföll förslaget. Förlikningsavtalet signerades därefter och JM påbörjade projektplaneringen. Själva fasadrenoveringsprojektet startade i oktober 2023 med en tidsplan från JM som visar ett planerat klardatum i december 2024 följt av markarbete under våren 2025.

Viktiga händelser i övrigt under året:

- Styrelsen har under året hållit 12 (14) protokollförda möten
- Arbetet med fasadreklamationen resulterade i ett förlikningsavtal med JM
- Fasadrenoveringsprojektet har startat
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Tvättmaskiner och torktumlare i föreningens tvättstuga har bytts ut
- Nytt avtal för hisservice trädde i kraft vid årsskiftet 2022/2023
- Utbyte av laddboxar i garaget och installation av 27 nya, utökning med fem stycken, och i samband med det sökte föreningen, och fick, Ladda-Bilen bidrag från Naturvårdsverket
- Bildandet av samfällighet för en gemensamhetsanläggningen GA-A. Två styrelsemedlemmar är del av styrelsen för samfälligheten där överlämningsprocess från JM är framskjuten till 2024. Avtal med Stockholmshem för GA-B
- Två fastighetslån har fortsatt haft rörlig ränta och ett tredje lån har omsatts, även det med rörlig ränta
- Sparkonto på SBAB öppnat och sparmedel överflyttat

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 123 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 7 (20) st samt antalet avgående medlemmar 7 (18) st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 123 medlemmar.

Under året har 4 (10) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 (4) lägenheter upplåtits i andrahand.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Källbäcker	Ordförande
	Lena Scholander	
	Tommy Bergquist	
	Maria Rosell	
	Yngve Ornerud	

Suppleanter	Jonas Kaveryd
	Lies Lecompte
	Karl Harrysson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Valberedning

Kenny Gundersen	Sammanställande
Michaela Wallin	
Bea Carlsson	

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig revisor Ella Bladh, auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Från och med 2014 infördes nya samlade regelverk (de så kallade K-regelverken) för företag i Sverige. Standardregelverket benämns K3, men för mindre företag och ekonomiska föreningar finns ett förenklat regelverk, K2, som Brf Vinstocken tillämpar. Under 2014 kom också ett förtydligande av reglerna för avskrivning innebärande att bostadsföretag inte får använda progressiv avskrivning för sina byggnader. Detta innebar en kraftig ökning av kostnaden för avskrivning vilket leder till att föreningen redovisar ett lägre resultat än enligt ursprunglig ekonomisk plan. För en bostadsrättsförening är dock det viktiga att årsavgiften sätts så att den täcker föreningens övriga kostnader, inklusive de för planerat underhåll de närmaste åren. Därtill måste föreningens egna kapital räcka till för att ta eventuella underskott under de närmaste åren. Brf Vinstocken har en stark balansräkning med en soliditet om över 80%.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 444	5 308	5 255	5 078
Resultat efter finansiella poster (tkr)	124	-335	93	385
Soliditet (%)	84,2	83,7	83,6	83,2
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 846	1 444	1 870	2 119
Fastighetens belåningsgrad (%)	15	16	16	16
Skuldränta (%)	2,1	0,8	0,8	0,9
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	704	683	683	670
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	5 131	5 328	5 393	5 564
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	6 358	6 601	6 682	6 894
Sparande/kvm totalyta (kr)	262	269	306	319
Räntekänslighet (%)	9,0	9,7	9,8	10,3
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	118	124	99	86
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	79,4	79,2	80,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 132 000	120 767 000	2 376 141	3 816	-334 717	220 944 240
Disposition av föregående års resultat:			41 921	-376 638	334 717	0
Årets resultat					67 750	67 750
Belopp vid årets utgång	98 132 000	120 767 000	2 418 062	-372 822	67 750	221 011 990

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-372 822
årets vinst	67 750
	-305 072

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	650 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-114 010
i ny räkning överföres	-841 062
	-305 072

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 443 547	5 308 236
Övriga rörelseintäkter	3	158 569	479
Summa rörelseintäkter		5 602 116	5 308 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 104 200	-2 751 085
Övriga externa kostnader	5	-516 705	-526 065
Personalkostnader	6	-275 209	-251 415
Avskrivningar		-1 778 701	-1 778 701
Övriga rörelsekostnader	7	-56 500	0
Summa rörelsekostnader		-4 731 315	-5 307 266
Rörelseresultat		870 801	1 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 208	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 259	-336 294
Summa finansiella poster		-803 051	-336 166
Resultat efter finansiella poster		67 750	-334 717
Årets resultat		67 750	-334 717

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	258 566 190	260 305 041
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	283 025	183 375
Inventarier, verktyg och installationer	11	301 714	132 000
Summa materiella anläggningstillgångar		259 150 929	260 620 416
Summa anläggningstillgångar		259 150 929	260 620 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 478	7 622
Övriga fordringar	12	2 309 454	1 713 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	112 396	113 106
Summa kortfristiga fordringar		2 449 328	1 834 052
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		773 885	1 579 469
Summa kassa och bank		773 885	1 579 469
Summa omsättningstillgångar		3 223 213	3 413 521
SUMMA TILLGÅNGAR		262 374 142	264 033 937

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		218 899 000	218 899 000
Fond för yttre underhåll		2 418 062	2 376 141
Summa bundet eget kapital		221 317 062	221 275 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-372 822	3 816
Årets resultat		67 750	-334 717
Summa fritt eget kapital		-305 072	-330 901
Summa eget kapital		221 011 990	220 944 240
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 719 226	16 319 226
Summa långfristiga skulder		7 719 226	16 319 226
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	31 488 400	24 388 400
Leverantörsskulder		328 231	221 627
Skatteskulder		15 989	13 127
Övriga skulder		504 340	505 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 305 966	1 642 220
Summa kortfristiga skulder		33 642 926	26 770 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 374 142	264 033 937

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		67 750	-334 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 835 201	1 778 701
Betald skatt		-78 798	-631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 824 153	1 443 353
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-19 856	-4 041
Förändring av kortfristiga fordringar		722	-36 363
Förändring av leverantörsskulder		106 604	99 756
Förändring av kortfristiga skulder		-337 011	175 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 574 612	1 678 508
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-551 714	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-551 714	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållet bidrag		186 000	0
Amortering av lån		-1 500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 314 000	-500 000
Årets kassaflöde		-291 102	1 178 508
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 290 554	2 112 047
Likvida medel vid årets slut		2 999 452	3 290 555

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.

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

Avskrivningsmetoden är linjär (konstant belopp varje år).

Till och med 2013 tillämpades progressiv (ökande) avskrivning avseende byggnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	12-15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Föreningens kostnad för fastighetslån dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens låneskuld i relation till bokfört värde på föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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 (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad(kvm/kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 339 928	4 213 560
Garage och parkering	1 016 841	1 008 731
Gästlägenhet	40 750	45 750
Övriga objekt	46 028	40 194
	5 443 547	5 308 235

I årsavgiften ingår vatten, värme samt abonnemang avseende telefoni, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	1 020	480
Elprisstöd	96 080	0
Övriga intäkter	30 000	0
Försäkringsersättningar	31 469	0
	158 569	480

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	57 494	55 684
Trädgårdsskötsel	87 517	89 367
Städkostnader	136 705	137 784
Hyra av entrémattor	13 496	14 930
Snöröjning/sandning	97 161	62 195
Drift	0	13 932
Hisskostnader	56 986	101 383
Gemensamhetsanläggning	50 000	50 000
Reparationer	71 365	215 606
Hissreparationer	81 703	0
Reparationer och underhåll garage	1 980	23 140
Planerat underhåll	114 010	608 079

El	315 239	456 361
Värme	437 125	363 568
Vatten och avlopp	151 212	126 402
Avfallshantering	94 142	94 026
Försäkringskostnader	141 765	126 551
Triple-play (TV, bredband, telefoni)	177 104	190 219
Övriga driftskostnader	19 195	21 860
	2 104 199	2 751 087

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	68 000	68 000
Fastighetsavgift	114 408	109 368
Revisionsarvode, inkl. rådgivning	49 038	38 953
Ekonomisk förvaltning	84 814	75 715
Bankkostnader	2 594	2 283
Juridisk konsultation	124 426	100 081
Underhållsplan	12 849	12 475
Konsultarvoden	40 641	83 696
Övriga förvaltningskostnader	7 139	10 315
Kreditupplysningar	0	6 914
Övriga poster	12 795	18 265
	516 704	526 065

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	210 000	193 200
Sociala avgifter	65 209	58 215
	275 209	251 415

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Förlust vid utrangering av maskiner	56 500	0
	56 500	0

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 330 000	276 330 000
Ingående avskrivningar	-16 254 959	-14 536 108
Årets avskrivningar	-1 718 851	-1 718 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 973 810	-16 254 959
Utgående redovisat värde	258 356 190	260 075 041

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	270 000	270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	270 000	270 000
Ingående avskrivningar	-40 000	-20 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-40 000
Utgående redovisat värde	210 000	230 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 000	508 298
Årets anskaffning/omklassificering	372 000	0
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	-186 000	-250 298
Utrangeringar	-113 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 000	258 000
Ingående avskrivningar	-74 625	-44 775
Försäljningar/utrangeringar	56 500	0
Årets avskrivningar	-29 850	-29 850
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 975	-74 625
Utgående redovisat värde	283 025	183 375

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Årets anskaffning	179 714	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 714	150 000
Ingående avskrivningar	-18 000	-8 000
Årets avskrivningar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 000	-18 000
Utgående redovisat värde	301 714	132 000

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	83 886	2 226
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	2 225 568	1 711 085
	2 309 454	1 713 323

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 620	31 907
Förutbetald förvaltning	18 993	18 401
Förutbetalda bredbandskostnader	47 164	44 276
Upplupna intäkter garage/parkering	379	5 906
KTC kontroll	5 368	3 862
Förutbetald årsavgift hemsida	3 873	3 873
Förutbetald snöröjning	0	4 881
	112 397	113 106

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,52	2024-03-20	6 875 000	7 975 000
SEB	0,79	2024-11-28	8 500 000	8 600 000
SEB	0,71	2025-06-28	7 819 226	7 919 226
SEB	4,52	2024-03-20	8 700 000	8 800 000
SEB	4,52	2024-03-20	7 313 400	7 413 400
			39 207 626	40 707 626
Kortfristig del av långfristig skuld			31 488 400	24 388 400

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 31 488 400 kronor

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	57 500 000	57 500 000
	57 500 000	57 500 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	9 531	5 380
Upplupna styrelsearvoden samt sociala avgifter	290 900	264 100
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Förutbetalda avgifter och hyror	420 009	397 870
Fastighetsel	41 927	92 712
Fjärrvärme	65 482	57 084
Vatten	38 067	33 751
Avfall	10 962	14 245
Reparationer	0	13 600
Städ	9 035	9 035
Snöröjning	0	10 178
Reservering för gemensamhetsanläggning	388 125	650 000
Konsultarvode	0	46 900
Övriga upplupna kostnader och förutbet.intäkter	1 928	17 365
	1 305 966	1 642 220

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Michael Källbäcker
Ordförande

Tommy Bergquist

Lena Scholander

Maria Rosell

Yngve Ornerud

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF VINSTOCKEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 14:16:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL KÄLLBÄCKER

Datum

Michael Källbäcker
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 14:55:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommy Bergquist

Datum

Tommy Bergquist
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 14:14:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Marie Scholander

Datum

Lena Scholander
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 18:20:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA ROSELL

Datum

Maria Rosell
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 15:23:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: YNGVE ORNERUD

Datum

Yngve Ornerud
Ledamot

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 18:39:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinstocken, org.nr 769617-6846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinstocken 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 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 Vinstocken 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 18:39:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post