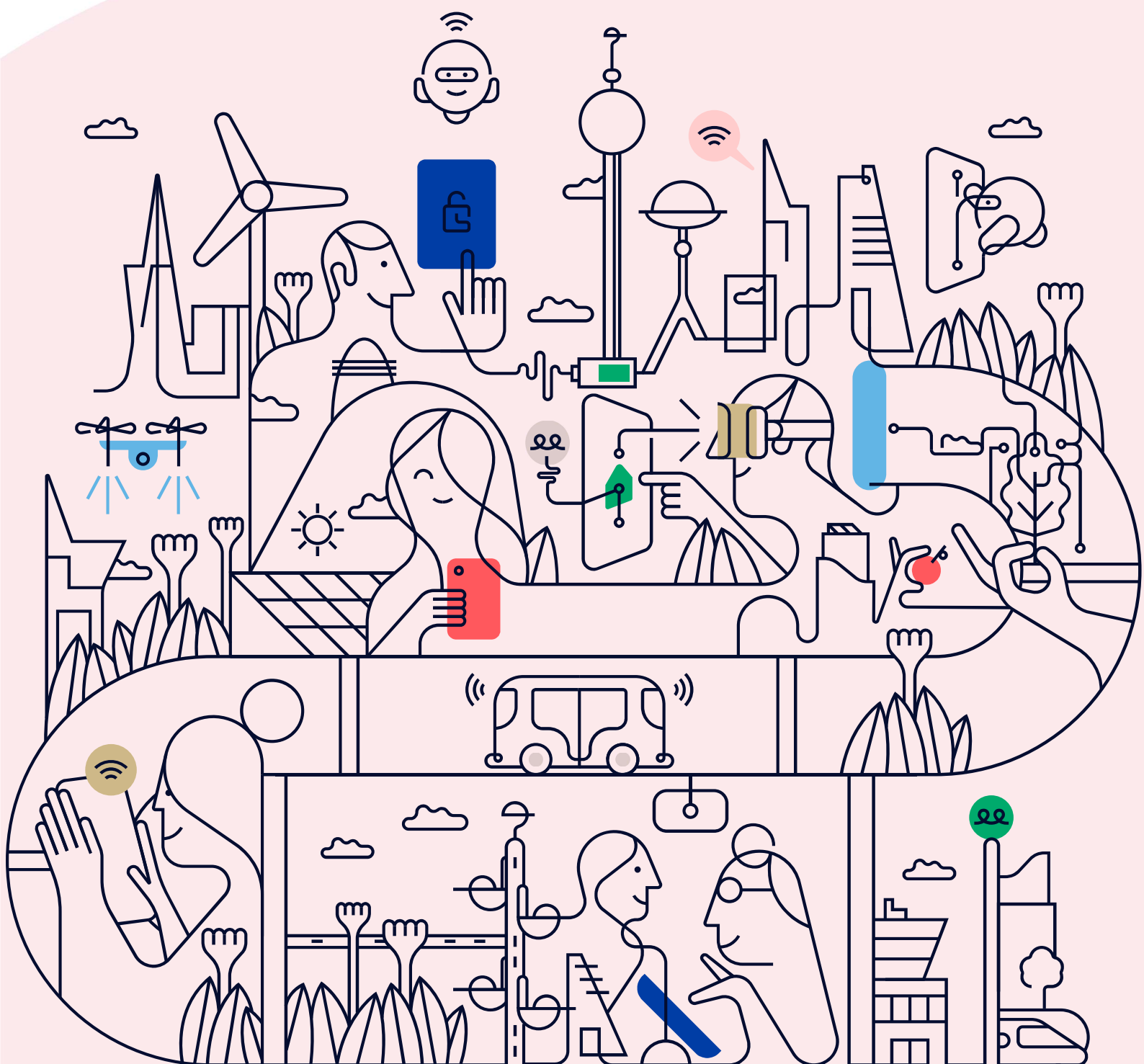




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vingården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 och övrig yta på totalt 1 020 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 582 kvm.

Lokaler	Kontrakt till
Wallman & CO	2026-09-30
Kiropraktorkliniken i Liljeholmen AB	2027-01-01
Allgoths Glassbar	2028-05-31
Laser o Hudvård	2026-12-31
MW Interior Design	2028-06-30
Sjövikssalongen	2025-11-30

Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande
Malin Nordstedt	Vice ordförande
Monica Schnittger	Styrelseledamot
Eva Svalling	Styrelseledamot
Hans Lindevind	Styrelseledamot
Martin Kvist	Styrelseledamot
Richard Simko	Styrelseledamot

Valberedning

Torsten Malmberg
Richard Lilja Jadner
Mete Döner

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Bytt till LED belysning i alla armaturer i gemensamma utrymmen och lokaler
Nya garageavtal som gäller från 1/2 2025
Rengöring ventilationskanaler och byte av spjäll o slang i köksfläkt och frånluft i badrum
En ny tvättmaskin Vingårdsgatan 3
Fler kameror i garaget
Förhöjt gallret för att minska risk för att klättra över till cykelförråden i garaget
OVK och byte av filter
- 2023** ● Installerat solpaneler
Målat soprumsdörrar och rökluckor
Renoverat hissgolvet Vingårdsgatan 7
En ny tvättmaskin Vinodlargatan 6
Nytt bokningssystem gäst lgh

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltare	Nabo
Ekonomisk förvaltning	SBC, byts till Nabo 2025
Elleverantör	Fortum byttes till Skellefteå kraft
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Kabel-TV & bredband	Tele2

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, snöröjning och städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Övriga uppgifter

Året som gick präglades av höjda räntor, inflation och ett allmänt högre kostnadsläge. Ränteläget stabiliserade sig dock mot slutet av året och inga ytterligare höjningar av avgiften behövde lyckligtvis göras.

Föreningens solceller som installerades under 2023 har gjort nytta under året och producerat 128,7 MWh, vilket har kommit föreningen och medlemmarna till godo och har märkbart hållit nere föreningens elkostnad. I porten på Vingårdsgatan 1 finns en skärm som visar solcellernas dagliga produktion för dem som är intresserade.

Under våren genomfördes den lagstadgade OVK-kontrollen (**O**bligatorisk **v**entilations**k**ontroll) för samtliga lägenheter. Efter det genomfördes en välbehövlig rengöring av samtliga ventilationskanaler. Alla lägenheter har även fått frånluftsfilter bytta i samband med detta. Rengöring och filterbyte har reducerat energiåtgången på fastighetens frånluftsfläktar.

Styrelsen har under året ordnat lite tillfällen där medlemmarna kunnat träffas och bekanta sig med varandra. Efter stämman i maj anordnades traditionsenligt en efterföljande middagsbuffé för alla närvarande och i december ordnades med luciafika på gården med glögg och lussekatter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 275 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 375 684	12 282 985	11 313 777	11 258 120
Resultat efter fin. poster	-1 028 582	-605 720	-1 341 530	-201 235
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	9 465 370	8 566 966	10 152 325	10 509 050
Taxeringsvärde	561 318 000	561 318 000	561 318 000	386 824 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	766	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	77,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 812	7 907	8 003	8 074
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 225	7 314	7 762	7 831
Sparande per kvm totalyta, kr	240	219	308	345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	84	57	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	104	116	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	30	26	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	217	199	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	2,63	-	-
Räntekänslighet (%)	9,42	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 681 003 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 2024 gjort en redovisningsmässig förlust. Detta beror dock i huvudsak på avskrivningar. Årets kassaflöde är positivt även efter årets amortering på 1 200 000 kr och kassan är god. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2048 och årets sparande på 235 kr/kvm är fullt tillräckligt för att täcka de planerade kostnaderna i planen. Under kommande år planerar styrelsen att utöka underhållsplanen till 50 år för att säkerställa finansiering även för underhåll på riktigt lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	117 679 000	-	-	117 679 000
Upplåtelseavgifter	194 011 000	-	-	194 011 000
Fond, yttre underhåll	8 566 966	-224 232	1 122 636	9 465 370
Balanserat resultat	2 354 111	-381 488	-1 122 636	849 987
Årets resultat	-605 720	605 720	-1 028 582	-1 028 582
Eget kapital	322 005 357	0	-1 028 582	320 976 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 972 623
Årets resultat	-1 028 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 122 636
Totalt	-178 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	850 640
Balanseras i ny räkning	672 045

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 375 684	12 282 985
Övriga rörelseintäkter	3	28 806	117 150
Summa rörelseintäkter		13 404 491	12 400 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 611 979	-6 212 157
Övriga externa kostnader	9	-703 502	-518 086
Personalkostnader	10	-368 444	-341 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 434 449	-3 354 898
Summa rörelsekostnader		-11 118 374	-10 426 475
RÖRELSERESULTAT		2 286 117	1 973 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 725	50 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 387 424	-2 629 383
Summa finansiella poster		-3 314 699	-2 579 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 028 582	-605 720
ÅRETS RESULTAT		-1 028 582	-605 720

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	416 574 493	419 998 357
Maskiner och inventarier	13	98 794	4
Summa materiella anläggningstillgångar		416 673 287	419 998 361
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		416 673 287	419 998 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		379 965	110 554
Övriga fordringar	14	1 916 958	3 135 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	366 633	78 339
Summa kortfristiga fordringar		2 663 557	3 324 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 008 541	1 051 226
Summa kassa och bank		3 008 541	1 051 226
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 672 098	4 375 822
SUMMA TILLGÅNGAR		422 345 385	424 374 183

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 690 000	311 690 000
Fond för yttre underhåll		9 465 370	8 566 966
Summa bundet eget kapital		321 155 370	320 256 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		849 987	2 354 111
Årets resultat		-1 028 582	-605 720
Summa fritt eget kapital		-178 595	1 748 391
SUMMA EGET KAPITAL		320 976 775	322 005 357
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 016 400	14 775 812
Summa långfristiga skulder		17 016 400	14 775 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	81 115 646	84 556 234
Leverantörsskulder		382 138	446 474
Skatteskulder		890 371	871 612
Övriga kortfristiga skulder		101 498	149 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 862 557	1 569 630
Summa kortfristiga skulder		84 352 210	87 593 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 345 385	424 374 183

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 286 117	1 973 660
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 434 449	3 354 898
	5 720 565	5 328 558
Erhållen ränta	64 263	50 003
Erlagd ränta	-3 459 780	-2 520 124
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 325 048	2 858 437
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-568 963	-353 662
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 140	123 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 028 226	2 627 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 375	-2 332 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 375	-2 332 378
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	718 851	-904 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 743 894	4 648 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 462 745	3 743 894

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 802 598	8 704 890
Hysesintäkter lokaler, moms	1 247 421	1 156 594
Hysesintäkter garage	738 191	738 063
Hysesintäkter garage, moms	0	-53 957
Hysesintäkter p-plats	0	10 300
Hysesintäkter p-plats, moms	446 937	335 825
Hysesintäkter förråd	20 574	32 796
Hysesintäkter förråd, moms	13 122	0
Deb. fastighetsskatt, moms	158 588	158 588
El, moms	681 003	1 002 050
Elintäkter laddstolpe	43 050	40 250
Intäkter solel, moms	3 670	1 269
Övernattnings-/gästlägenhet	73 900	53 400
Dröjsmålsränta	173	305
Pantsättningsavgift	14 181	24 675
Överlåtelseavgift	18 269	17 069
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	4 875	6 132
Vidarefakturerade kostnader	61 921	51 843
Vidarefakturerade kostnader, moms	46 037	2 900
Öres- och kronutjämning	-2	-7
Summa	13 375 684	12 282 985

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	122 245
Övriga erhållna bidrag	15 660	0
Övriga intäkter	8 427	-5 095
Försäkringsersättning	4 719	0
Summa	28 806	117 150

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	129 558	254 196
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 379	94 505
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 374	48 155
Städning enligt avtal	158 349	158 315
Städning utöver avtal	31 479	32 958
Besiktningar	3 588	0
Hissbesiktning	13 693	11 328
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 781	0
Brandskydd	38 267	37 883
Gårdkostnader	22 873	27 675
Gemensamma utrymmen	18 443	83 416
Sophantering	55 393	35 126
Garage/parkering	24 234	0
Snöröjning/sandning	118 756	154 322
Serviceavtal	80 022	111 957
Mattvätt/Hyrmattor	41 934	47 215
Förbrukningsmaterial	2 256	818
Summa	813 379	1 097 869

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 196	511
Hyseslokaler	67 828	11 456
Tvättstuga	20 977	32 532
Trapphus/port/entr	0	17 723
Dörrar och lås/porttele	28 697	28 669
Övernattn./gästlägenhet	0	20 063
Övriga gemensamma utrymmen	8 762	597
VVS	87 364	50 175
Värmeanläggning/undercentral	44 739	4 953
Ventilation	151 201	2 265
Elinstallationer	34 858	13 412
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	18 238
Hissar	26 778	85 745
Fönster	2 501	47 596
Balkonger/altaner	0	5 976
Mark/gård/utemiljö	21 593	0
Garage/parkering	13 883	60 971
Vattenskada	48 655	72 446
Skador/klotter/skadegörelse	8 948	23 402
Summa	582 979	496 730

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	10 836
Lokaler	0	2 477
Tvättstuga	0	61 250
Övernattn./gästlägenhet	0	5 763
VVS	0	45 581
Ventilation	472 351	0
Elinstallationer	207 439	18 067
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	38 372
Tak	15 855	0
Fönster	49 991	28 694
Garage/parkering	105 003	13 192
Summa	850 640	224 232

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	784 552	1 134 838
Uppvärmning	1 773 275	1 411 248
Vatten	502 741	407 205
Sophämtning/renhållning	392 219	333 764
Summa	3 452 786	3 287 054

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	139 680	177 338
Kabel-TV	133 893	487 212
Bredband	189 972	0
Fastighetsskatt	448 650	441 721
Summa	912 195	1 106 271

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	24 259	11 774
Juridiska åtgärder	98 704	38 070
Inkassokostnader	6 620	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 134
Revisionsarvoden extern revisor	19 263	19 290
Revisionsarvoden internrevisor	5 250	4 930
Styrelseomkostnader	12 643	7 566
Fritids och trivselkostnader	5 671	6 955
Föreningskostnader	36 318	61 077
Studieverksamhet	0	1 740
Förvaltningsarvode enl avtal	323 178	244 581
Överlåtelsekostnad	24 060	27 202
Pantsättningskostnad	23 200	31 871
Korttidsinventarier	19 181	6 487
Administration	44 390	39 469
Konsultkostnader	10 768	2 477
Tidningar och facklitteratur	688	1 556
Bostadsrätterna Sverige	0	9 910
Övriga externa kostnader	49 309	0
Summa	703 502	518 086

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	286 500	262 500
Löner till kollektivanst	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	71 944	68 834
Summa	368 444	341 334

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 385 930	2 625 503
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 494	3 880
Summa	3 387 424	2 629 383

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	455 362 733	452 856 375
Årets inköp	0	2 506 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	455 362 733	455 362 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 364 376	-32 018 262
Årets avskrivning	-3 423 864	-3 346 114
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 788 240	-35 364 376
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	416 574 493	419 998 357
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 938	43 938
Inköp	109 375	0
Utgående anskaffningsvärde	153 313	43 938
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 934	-35 150
Avskrivningar	-10 585	-8 784
Utgående avskrivning	-54 519	-43 934
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 794	4

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	462 755	443 035
Transaktionskonto	796 312	1 264 740
Borgo räntekonto	657 891	1 427 927
Summa	1 916 958	3 135 703

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 677	0
Förutbet försäkr premier	69 845	0
Förutbet kabel-TV	44 554	0
Förutbet bredband	63 597	0
Upplupna intäkter	157 498	78 339
Upplupna ränteintäkter	8 462	0
Summa	366 633	78 339

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-31	0,52 %	14 775 812	14 775 812
Handelsbanken	2025-05-31	2,91 %	30 441 314	31 641 314
Handelsbanken	2025-03-28	2,94 %	19 523 520	19 523 520
Handelsbanken	2025-12-03	2,94 %	16 375 000	16 375 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,77 %	17 016 400	17 016 400
Summa			98 132 046	99 332 046
Varav kortfristig del			81 115 646	84 556 234

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 132 046 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	235	0
Uppl kostn el	53 534	0
Uppl kostnad Värme	221 483	0
Uppl kostn räntor	130 590	202 946
Uppl kostnad Sophämtning	17 414	0
Uppl kostnad arvoden	213 092	189 092
Beräknade uppl. sociala avgifter	66 953	59 413
Förutbet hyror/avgifter	0	1 118 179
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	1 159 256	0
Summa	1 862 557	1 569 630

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

140 600 000

2023-12-31

140 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nabo är sedan 2025-01-01 vår ekonomiska förvaltare och sedan tidigare även teknisk förvaltare.

Underskrifter

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

Eva Svalling
Styrelseledamot

Hans Lindevind
Styrelseledamot

Malin Nordstedt
Vice ordförande

Martin Kvist
Styrelseledamot

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:

31.03.2025 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 11:37

DOCUMENT ID:

Sysdcozake

ENVELOPE ID:

H1cucoMaJg-Sysdcozake

DOCUMENT NAME:

Brf Vingården, 769610-6785 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF FREDRIK MARTIN KVIST martin@brfvingarden.se	Signed Authenticated	27.03.2025 12:16 27.03.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.36.151
2. MONICA SCHNITTGER monica@brfvingarden.se	Signed Authenticated	27.03.2025 12:29 27.03.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.24.77
3. HANS ERIK ANDERS LINDEVIND hans@brfvingarden.se	Signed Authenticated	27.03.2025 16:28 27.03.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.37.125
4. EVA SVALLING eva@brfvingarden.se	Signed Authenticated	28.03.2025 10:22 28.03.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.29.6
5. THOMAS ANDERSSON thomas@brfvingarden.se	Signed Authenticated	30.03.2025 13:05 30.03.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.134.64
6. MALIN NORDSTEDT malin@brfvingarden.se	Signed Authenticated	30.03.2025 20:11 30.03.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.238.201
7. RICHARD SIMKO richard@brfvingarden.se	Signed Authenticated	31.03.2025 08:33 31.03.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
8. Sanna Ekegren sanna.ekegren@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 08:55 31.03.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.132.30
9. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:17 31.03.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

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

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 2024.

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 2024 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 2024 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
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 10:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 11:37

DOCUMENT ID:

ryZs09jz61x

ENVELOPE ID:

H1e9dcjfTJe-ryZs09jz61x

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vinga?rden 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Ekegren sanna.ekegren@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2025 08:56 31.03.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.132.30
2. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	31.03.2025 10:17 31.03.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.3.44

* 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