

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Vingården 1
769621-0439

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Ställda säkerheter	8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingården 1, 769621-0439 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening Vingården 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-02-02. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vingården 1 i Jönköping med byggår 2012. Fastigheten består av 1 st bostadshus med 11 lägenheter.

Adress: Huskvarnavägen 2

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen innefattar styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
4	1	140
2	2	132
4	3	340
1	4	146
11		758

Total area 758 m² (inklusive gemensamma utrymmen)

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen är hade vid årets slut 15 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §14 eller med ett belopp motsvarande 2 prisbasbelopp. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

Styrelseledamöter

Styrelsen från ordinarie föreningstämma den 8 juni 2020

Anna Bertilsson	Ordförande
Christoffer Halldin	Sekreterare
Peter Schelin	Ledamot
Erica Kyhlberg	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt Anna Bertilsson i förening med Peter Schelin.

Revisorer

Ordinarie: Jonas T Bernersson BDO Jönköping AB

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	606 855	586 128	586 583	585 000
Resultat efter finansiella poster	-118 768	-508 939	-135 177	-100 000
Soliditet, %	70,4	70,0	70,5	71,0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	756	728	728	728
Lån, kr/m ²	9 211	9 341	9 463	9 463
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	1,19	0,79	0,82
Driftskostnad, kr/m ²	277	269	367	360
Räntekostnader kr/m ²	101	111	74	79

Eget kapital

	Insatskapital	Uppl avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	13 115 000	5 000 000	182 695	-796 606	-508 939	16 992 151
<i>Disposition enl åstämmobeslut</i>						
Överföring till bal. resultat				-508 939	508 939	
Underhållsfond, avsättning			93 000	-93 000		
Årets resultat					-118 768	-118 768
Vid årets slut	13 115 000	5 000 000	275 695	-1 398 545	-118 768	16 873 383

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 398 544
årets resultat	-118 768
Totalt	-1 517 312
Avsättning till fond för yttre underhåll	94 600
Balanseras i ny räkning	-1 611 912
Summa	-1 517 312

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	606 855	586 128
Övriga rörelseintäkter		4 960	1 163
		<u>611 815</u>	<u>587 291</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-248 844	-630 801
Administrationskostnader	5	-43 751	-49 116
Personalkostnader		-29 632	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-331 738	-331 738
Rörelseresultat		<u>-42 150</u>	<u>-424 364</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-76 618</u>	<u>-84 575</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-118 768</u>	<u>-508 939</u>
Årets resultat		<u>-118 768</u>	<u>-508 939</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	23 583 735	23 915 473
		<u>23 583 735</u>	<u>23 915 473</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 583 735</u>	<u>23 915 473</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 975	14 535
		<u>14 992</u>	<u>14 552</u>
Kassa och bank		363 676	346 176
Summa omsättningstillgångar		<u>378 668</u>	<u>360 728</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 962 403</u>	<u>24 276 201</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 115 000	13 115 000
Upplåtelseavgifter		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		275 695	182 695
Summa bundet eget kapital		18 390 695	18 297 695
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 398 544	-796 606
Årets resultat		-118 768	-508 939
		-1 517 312	-1 305 545
Summa eget kapital		16 873 383	16 992 150
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 876 296	0
		6 876 296	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	105 560	7 080 616
Leverantörsskulder		35 294	132 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 870	70 824
		212 724	7 284 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 962 403	24 276 201

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att den delen av föreningens långfristiga skulder som förfaller och är föremål för omförhandling (inte enbart förhandling om räntevillkor), klassificeras som kortfristig skuld från och med 2020-12-31. Siffrorna som berör detta i balansräkningen 2019-12-31 har korrigerats för att jämförbarhet mellan åren ska uppnås.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
Stomme, fasad, yttertak	50-120 år
Inomhusmiljö	10-50 år
Inventarier	5 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	572 775	552 048
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	34 080	34 080
Summa	606 855	586 128

Not 4 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	16 297	13 537
Värme	43 868	52 203
Vatten	18 584	15 456
Soptömning	19 126	17 818
Försäkring	14 675	10 473
Kabel-TV	7 568	7 570
Fastighetsskötsel entreprenad	88 873	86 711
Övriga fastighetskostnader	1 303	0
<i>Summa driftskostnader</i>	210 294	203 768
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	38 550	427 033
Summa	248 844	630 801

Not 5 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 227	19 692
Redovisningstjänster	0	12 437
Revision	10 000	9 550
Övriga förvaltningskostnader	6 524	7 437
Summa	43 751	49 116 h

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	21 490 045	21 490 045
Mark	4 487 291	4 487 291
Summa anskaffningsvärden	25 977 336	25 977 336
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 061 863	-1 730 125
Årets avskrivningar	-331 738	-331 738
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 393 601	-2 061 863
Planenligt restvärde vid årets slut	23 583 735	23 915 473
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	11 600 000	11 600 000
Mark	4 416 000	4 416 000
	16 016 000	16 016 000

Not 7 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB 37374687	1,23 %		0	3 706 500
SEB 37374733	1,28 %		0	3 374 116
Nordea 39788992269	0,75%	2022-06-15	3 317 056	0
Nordea 39788992277	0,95%	2024-06-19	3 664 800	0
			6 981 856	7 080 616

Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	0	6 988 656
Nästa års amortering	105 560	91 960
	105 560	7 080 616

Långfristiga skulder

Lån som förfaller mellan 2-5 år	6 876 296	0
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
	6 876 296	0

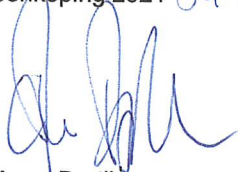
Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar i fastigheten Vingården 1	12 650 000	12 650 000
	12 650 000	12 650 000

Underskrifter

Jönköping 2021-04-28



Anna Bertilsson

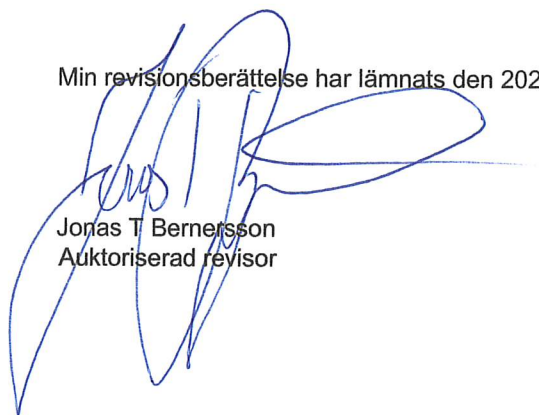


Christoffer Halldin



Peter Schelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-30



Jonas T. Bernersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vingården 1
Org.nr. 769621-0439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vingården 1 för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vingården 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

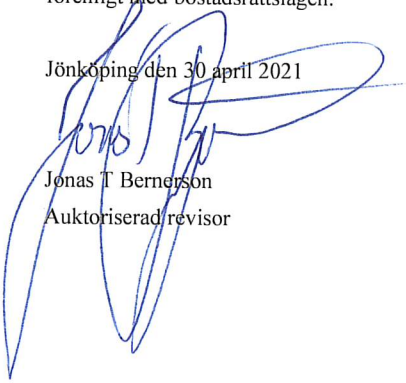
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 30 april 2021



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor