



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vintunnan i Linköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vintunnan i Linköping med säte i Linköping org.nr. 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolg (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
16-2160-1 Vintunnan	1978-01-01	1981
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10732
Totalt 127 objekt		10732

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 38 st 3 rok, 61 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viktoria Svernefors	Ordförande
Conny Thorn	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot
Johan Kindberg	Ledamot
Maria Lindstam	Ledamot
Charlotte Axelsson	Ledamot
Martina Delin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Thorn, Viktoria Svernefors och Maria Lindstam .



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Lindstam och Viktoria Svernefors.

Revisorer har varit: Frida Kagevir vald av föreningen, samt Josefine Wiebe Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britta Karlsson (sammankallande) och Marianne Boje, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2023 genomfört följande underhåll:

Utemiljö: Inventerat utemiljö och planerat för förbättringar gällande växtlighet. Sandtvätt vid lekplatserna.

Asfalt: Slutfört asfaltstering vid garagen och gångvägar. Planerat för anläggning av asfalterad gångväg vid Gula huset.

Takstatus: Besiktat tak och dess status. Påbörjat planering för takbyte. Åtgärdat fuktskada i tak på en fastighet.

VVS: Slutfört vattenutkast, grävningsarbete och underhåll av läckage. Åtgärdat vattenläcka i kök.

Värmecentral/Undercentral: Slutfört service av värmecentral/undercentral under 2023. Arbetet innefattar bland annat byte av avluftare, underhåll cirkulationsfiltrering samt reparation av 2 tryckkärl för värmecirkulation.

Förråd: Inventering av komplettering målning efter byte av dålig panel.

Miljö tvättstuga: Rörelsevakt monterad vid tvättstugan.

Gula huset: Inköp av nya inventarier till Gula huset.

Ei: Reparation av påkört elskåp vid lekplatsen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Takbyte. Ventilation. Fönster och dörrar. Lås.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	244	260	276	119	208
Skuldsättning, kr/kvm	4 481	4 852	5 386	5 475	2 721
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 481	4 852	5 386	5 475	2 721
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	5
Energikostnad, kr/kvm	130	126	124	112	113
Årsavgifter, kr/kvm	585	585	585	568	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	97	100
Totala intäkter, kr/kvm	596	592	598	584	586
Nettoomsättning, tkr	6 363	6 353	6 364	6 132	6 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 101	2 051	1 342	51	1 404
Soliditet, %	22	18	14	13	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 058 942	0	0	1 058 942
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 715 594	0	1 005 194	5 720 788
S:a bundet eget kapital, kr	5 774 536	0	1 005 194	6 779 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 161 722	2 051 110	-1 005 194	5 207 637
Årets resultat, kr	2 051 110	-2 051 110	2 101 168	2 101 168
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 212 832	0	1 095 974	7 308 805
S:a eget kapital, kr	11 987 368	0	2 101 168	14 088 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 104 375 kr samt ianspråktagande skett med 99 181 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 212 832
Årets resultat, kr	2 101 168
Reservation till underhållsfond, kr	-1 104 375
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	99 181
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 308 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 308 806

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 362 483	6 353 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 615	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 396 098	6 353 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 066 814	-3 148 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 442	-238 389
Personalkostnader	Not 6	-137 353	-138 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 542	-420 542
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 878 151	-3 945 808
RÖRELSERESULTAT		2 517 947	2 407 286
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 776	10 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 555	-366 444
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-416 779	-356 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 101 168	2 051 110
ÅRETS RESULTAT		2 101 168	2 051 110

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	60 052 246	60 469 655
Inventarier och installationer	Not 9	23 490	26 623
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>60 075 736</u>	<u>60 496 278</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 075 736</u>	<u>60 496 278</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 086	0
Övriga fordringar	Not 10	2 141 099	4 617 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 656	196 009
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 360 841</u>	<u>4 813 044</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 360 841</u>	<u>4 813 044</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 436 577</u>	<u>65 309 322</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 058 942	1 058 942
Fond för yttre underhåll		5 720 788	4 715 594
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 779 730	5 774 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 207 637	4 161 722
Årets resultat		2 101 168	2 051 110
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 308 806	6 212 832
Summa eget kapital		14 088 535	11 987 367
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	24 509 856	32 764 352
<i>Summa långfristiga skulder</i>		24 509 856	32 764 352
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	23 579 536	19 304 416
Leverantörsskulder		431 927	510 509
Skatteskulder		41 617	25 592
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 910	7 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	778 196	709 154
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		24 838 185	20 557 603
Summa skulder		49 348 041	53 321 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 436 577	65 309 322

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 517 947	2 407 287
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	420 542	420 542
	<u>2 938 489</u>	<u>2 827 829</u>
Erhållen ränta	12 776	10 267
Erlagd ränta	-429 555	-366 444
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 521 710</u>	<u>2 471 652</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 234	-350
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	5 463	-647 874
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 472 939</u>	<u>1 823 428</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	31 322
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-31 322
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 979 376	-5 730 656
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 979 376</u>	<u>-5 730 656</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 506 437	-3 907 228
Likvida medel vid årets början	4 610 355	8 517 583
Likvida medel vid årets slut	<u>3 103 918</u>	<u>4 610 355</u>
	-1 506 437	-3 907 228

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Mark skrivs inte av

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 519 597 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 274 968	6 274 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	11 370	12 300
Hysesrabatter	0	-747
Konsumtionsavgift el	17 065	11 719
Övriga intäkter i verksamheten	27 643	33 688
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 937	21 161
Övriga primära intäkter och ersättningar	-500	5
	6 362 483	6 353 094
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	3 456	0
Elstöd	30 159	0
Övrigt	0	0
	33 615	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-194 347	-134 321
El	-162 081	-206 063
Uppvärmning	-952 435	-876 302
Vatten	-285 630	-274 942
Renhållning	-290 604	-243 190
TV, bredband, iptelefoni	-299 412	-299 374
Förvaltningskostnader	-404 651	-392 733
Försäkringar	-171 075	-148 761
Fastighetsskatt	-197 701	-189 371
Periodiskt underhåll	-96 806	-320 584
Övriga driftskostnader	-12 072	-62 434
	-3 066 814	-3 148 077
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-96 806	-320 584
	-96 806	-320 584
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 875	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-165 020	-185 948
Kostnader överlåtelse och panter	-34 512	-22 120
Föreningsverksamhet	-18 387	-12 937
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 224	-1 262
Förbrukningsinventarier	-16 977	0
Stämma och styrelse	-1 447	-2 998
	-253 442	-238 389
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-95 540	-102 031
Övriga arvoden	-10 500	-6 664
Sociala avgifter	-31 313	-30 106
	-137 353	-138 800
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-417 409	-417 409
Installationer och inventarier	-3 133	-3 133
	-420 542	-420 542

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 775 000	41 775 000
Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	31 322
Årets investering markanläggning	0	-31 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 775 000	71 775 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 305 345	-10 887 936
Årets avskrivningar byggnader	-417 409	-417 409
Ingående avskrivningar markanläggningar	0	1 566
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-1 566
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 722 754	-11 305 345

Utgående redovisat värde

60 052 246 60 469 655

Redovisade värden byggnader

30 052 246 30 469 655

Redovisade värden mark

30 000 000 30 000 000

Fastighetsbeteckning:

Vintunnan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1980	107 000 000	43 000 000	150 000 000	150 000 000
Lokaler		702 000	159 000	861 000	861 000
		107 702 000	43 159 000	150 861 000	150 861 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	58 787 000	58 787 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	58 787 000	58 787 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	31 322	0
Årets investeringar	0	31 322
Utgående anskaffningsvärden	31 322	31 322

Ingående avskrivningar	-4 699	0
Årets avskrivningar	-3 133	-3 133
Årets försäljning, utrangering	0	-1 566
Utgående avskrivningar	-7 832	-4 699

Utgående redovisat värde

23 490 26 623

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 103 919	4 610 355
Skattekonto	37 180	6 680
	2 141 099	4 617 035

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	186 472	171 075
Upplupna ränteintäkter	3 250	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 934	24 934
	214 656	196 009

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,90%	2024-02-28	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,72%	2026-09-01	10 214 352	104 496
Stadshypotek	4,58%	2024-12-02	14 550 000	150 000
Stadshypotek	0,64%	2025-12-01	14 550 000	150 000
Swedbank Hypotek	4,427%	2024-02-28	775 040	434 880
Swedbank Hypotek	0,78%	2024-08-23	8 000 000	0
			48 089 392	839 376

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **24 509 856**

Nästa års amortering av långfristig skuld 254 496
 Lån som ska konverteras inom ett år 23 325 040
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **23 579 536**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,20%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 357 504
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 43 892 512

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	6 910	7 932
Personalens källskatt	0	0
	6 910	7 932

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	93 450	108 695
Upplupna sociala avgifter	27 357	30 106
Upplupna räntekostnader	65 248	17 574
Förutbetalda årsavgifter och hyror	578 141	538 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	14 000
	778 196	709 154

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Charlotte Axelsson

.....
Conny Thorn

.....
Johan Kindberg

.....
Maria Lindstam

.....
Martina Delin

.....
Mikael Eriksson

.....
Viktoria Svernefors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frida Kagevir

Revisor vald av föreningsstämman

Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vintunnan i Linköping, org.nr. 716402-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vintunnan i Linköping för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vintunnan i Linköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Frida Kagevir
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Vintunnan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIKTORIA SVERNEFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 14:37:28



CONNY THORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:35:50



MARIA LINDSTAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 20:19:09



CHARLOTTE AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:22:09



MARTINA DELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:27:55



JOHAN KINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:28:46



MIKAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 22:57:28



FRIDA KAGEVIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 06:22:54



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:16:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Vintunnan i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA KAGEVIR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 06:22:17



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:16:20



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.