



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vinberget



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vinberget org.nr. 716402-5608, med säte i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2020-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinberget 1	2023-01-01	1978
Vinkännaren 1	2023-01-01	1978

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 409
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	226
70	p-platser	0
Totalt 190 objekt		11 635

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 3 rok, 39 st 4 rok, 29 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frank Lemvig	Ordförande	2023-06-12	
Björn Eklöf	Ordförande	2021-06-01	2023-06-12
Björn Midhammar	Ledamot	2023-06-12	
Olle Eriksson	Ledamot	2022-06-01	
Jonas Wåhlström	Ledamot	2021-06-01	2023-06-12
Marcus Fasth	Ledamot	2022-06-01	
Emma Kjellström	Ledamot	2022-06-01	
Linnea Bergner	Suppleant	2022-06-01	
Simon Erlandsson	Suppleant	2022-06-01	2023-06-12
Marcus Wallin	Suppleant	2023-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Eriksson, Emma Kjellström och Marcus Fasth.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Maria Johansson Blixt Revision AB med Christian Robert Kromnér som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Matilda Lundgren (sammankallande), Eva Jireborn och Hans Lindblad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +11% 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.

Friköp av tomträtten för Vinberget 1 och Vinkännaren 1.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021-2022	Löpande underhåll.
2020	Avtal om Bredband/TV/telefoni. Beslut om byte av förvaltare.
2016-2019	Fasader.

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

Årtal	Ändamål
2025-2029	Byte av takkupoler. Målning av fönster. Inventering och ev byte av värmekulvert.

Årets resultat:

Årets resultat uppgick till -872 527 kr. Det stora negativa resultatet förklaras av ökade räntekostnader samt kostnader för lagfart och upptagande av nya pantbrev.

Föreningen köpte under 2023 loss marken från Linköpings kommun. För att finansiera köpet har nya lån upptagits, varpå räntekostnaden ökat markant. Räntekostnaderna för tidigare lån har också ökat under året då det varit dags att sätta om ett par av lånen. Med tanke på ränteläget har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 11 % från och med 1 januari 2024 för att kunna finansiera de ökade räntekostnaderna som föreningen beräknas ha kommande år och även ge utrymme för sparande till framtida underhåll och investeringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 188 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 186.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-34	168	111	168
Skuldsättning, kr/kvm	6 779	2 207	2 440	2 207
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 779	2 207	2 440	2 207
Räntekänslighet, %	9	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	164	156	157	143
Årsavgifter, kr/kvm	779	721	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	841	786	750	643
Nettoomsättning, tkr	9 739	9 027	8 732	8 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-873	1 500	850	1 365
Soliditet, %	7	20	15	13

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 395 921	0	0	1 395 921
Underhållsfond, kr	6 370 245	0	4 751 522	11 121 767
S:a bundet eget kapital, kr	7 766 166	0	4 751 522	12 517 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 362 616	1 500 361	-4 751 522	-5 613 777
Årets resultat, kr	1 500 361	-1 500 361	-872 527	-872 527
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-862 255	0	-5 624 049	-6 486 304
S:a eget kapital, kr	6 903 911	0	-872 527	6 031 384

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 792 000 kr samt ianspråktagande skett med 40 478 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	-862 255
Årets resultat, kr	-872 527
Reservation till underhållsfond, kr	-4 792 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 478
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 486 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 486 304

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	9 738 734	9 027 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 849	120 911
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 781 583	9 148 239
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 974 700	-6 247 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 835	-363 059
Personalkostnader	Not 6	-148 784	-132 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-437 876	-437 880
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 966 194	-7 180 820
RÖRELSERESULTAT		2 815 388	1 967 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga finansiella kostnader	Not 8	-1 566 415	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster		88 145	37 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 209 645	-504 291
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 687 915	-467 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-872 527	1 500 361
ÅRETS RESULTAT		-872 527	1 500 361

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	80 580 521	29 270 897
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>80 580 521</u>	<u>29 270 897</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 580 521</u>	<u>29 270 897</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	Not 10	2 865 816	2 244 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	559 542	490 271
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 426 671</u>	<u>2 735 046</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 700 000	2 700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 700 000</u>	<u>2 700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	1 257 690	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 257 690</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 384 361</u>	<u>5 435 046</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 964 882</u>	<u>34 705 943</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 395 921	1 395 921
Fond för yttre underhåll		11 121 767	6 370 245
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>12 517 688</u>	<u>7 766 166</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 613 777	-2 362 616
Årets resultat		-872 527	1 500 361
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-6 486 304</u>	<u>-862 255</u>
Summa eget kapital		<u>6 031 384</u>	<u>6 903 911</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>39 290 986</u>	<u>14 299 380</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>39 290 986</u>	<u>14 299 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 585 635	11 378 019
Leverantörsskulder		718 729	1 004 702
Skatteskulder		153 495	179 059
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 916	7 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 169 737	933 128
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>42 642 512</u>	<u>13 502 652</u>
Summa skulder		<u>81 933 498</u>	<u>27 802 032</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 964 882</u>	<u>34 705 943</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 815 388	1 967 419
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	437 876	437 880
	<u>3 253 264</u>	<u>2 405 299</u>
Erhållen ränta	88 145	37 233
Erlagd ränta	-2 209 645	-504 291
Övriga poster	-1 566 415	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-434 651</u>	<u>1 938 241</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 006	369 654
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	932 244	170 026
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>412 587</u>	<u>2 477 921</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Köp av mark	-51 747 500	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-51 747 500</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	53 199 222	-2 714 962
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>53 199 222</u>	<u>-2 714 962</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 864 309	-237 041
Likvida medel vid årets början	4 870 435	5 107 477
Likvida medel vid årets slut	<u>6 734 744</u>	<u>4 870 435</u>
	1 864 309	-237 041

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar hos HSB samt bankkontot hos Handelsbanken 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:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år

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.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokalen.

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	8 774 532	8 124 936
Årsavgifter lokaler	285 956	264 776
Hysesintäkt garage och bilplatser	153 748	133 400
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	412 692	412 692
Övriga intäkter i verksamheten	28 952	1 068
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 052	27 016
Övriga primära intäkter och ersättningar	64 802	63 440
	9 738 734	9 027 328
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	29 932	59 854
Återbäring Länsförsäkringar	0	61 057
Elstöd	12 917	0
	42 849	120 911
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-634 391	-183 844
Sotning	0	-3 880
El	-93 097	-122 194
Uppvärmning	-1 466 891	-1 377 350
Tomträttsavgäld*	-391 066	-1 564 264
Vatten	-349 762	-318 947
Renhållning	-255 153	-227 450
TV, bredband, iptelefoni	-412 692	-412 853
Förvaltningskostnader	-691 491	-494 887
Försäkringar	-382 218	-359 618
Fastighetskatt	-1 105 153	-1 056 006
Periodiskt underhåll	-40 448	-10 755
Övriga driftskostnader	-152 337	-115 712
	-5 974 700	-6 247 761
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-40 448	-10 755
	-40 448	-10 755
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 236	-18 219
Förvaltningskostnader	-352 260	-305 544
Kostnader överlåtelse och panter	-16 538	-28 430
Föreningsverksamhet	-5 255	0
Kontorsutrustning och -material	-2 511	-2 981
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 747	-1 705
Stämma och styrelse	-8 288	-6 180
	-404 835	-363 059
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-112 613	-98 415
Övriga arvoden	-788	-3 740
Övriga personalkostnader	0	-174
Sociala avgifter	-35 383	-29 792
	-148 784	-132 120

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-430 344	-430 344
Markanläggningar	-7 532	-7 536
	<u>-437 876</u>	<u>-437 880</u>
Not 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Kostnader för lagfart	-778 605	0
Kostnader för pantbrev	-787 810	0
	<u>-1 566 415</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 995 500	41 995 500
Ingående anskaffningsvärde mark	51 747 500	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	150 688	150 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 893 688	42 146 188

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 732 135	-12 301 791
Årets avskrivningar byggnader	-430 344	-430 344
Ingående avskrivningar markanläggningar	-143 156	-135 620
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 532	-7 536
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 313 167	-12 875 291

Utgående redovisat värde**80 580 521 29 270 897**

Redovisade värden byggnader	28 833 021	29 263 365
Redovisade värden mark	51 747 500	0
Redovisade värden markanläggningar	0	7 532

Fastighetsbeteckning: Vinkännaren 1 & Vinberget 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1979	94 230 000	84 490 000	178 720 000	178 720 000
Bostäder hyreshus				0	
Lokaler				0	
		94 230 000	84 490 000	178 720 000	178 720 000

Ställda säkerheter redovisas i Not 14

Fastighetsinteckning	0	0
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	2 777 054	2 170 435
Skattekonto	88 762	74 340
	2 865 816	2 244 775

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	416 845	382 218
Förutbetald kabel-TV och bredband	103 990	103 173
Upplupna ränteintäkter	8 775	4 725
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 932	155
	559 542	490 271

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto HSB	3,9%	2024-02-28	2 700 000	2 700 000
			2 700 000	2 700 000

Not 13 KASSA OCH BANK

Bankkonto Handelsbanken	1 257 690	0
	1 257 690	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,88%	2024-10-30	6 415 200	72 900
Stadshypotek	3,97%	2026-03-30	11 229 750	0
Stadshypotek	3,87%	2028-03-30	4 991 000	0
Stadshypotek	3,97%	2026-06-30	12 977 100	0
Stadshypotek	3,87%	2028-03-30	5 767 600	0
Stadshypotek	1,10%	2024-09-30	3 508 200	50 400
Stadshypotek	0,86%	2025-09-30	4 375 980	50 444
Stadshypotek	4,85%	2024-01-03	9 949 110	288 380
Stadshypotek	4,85%	2024-01-02	3 737 837	42 964
Stadshypotek	4,85%	2024-01-30	1 436 400	14 400
Stadshypotek	4,85%	2024-01-03	8 609 474	249 552
Stadshypotek	4,85%	2024-01-30	2 761 810	69 480
Nordea	4,51%	2024-10-31	3 117 160	35 024
			78 876 621	873 544
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 290 986
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 444
Lån som ska konverteras inom ett år				39 535 191
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				39 585 635
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,72%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 494 176
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				74 508 901
Ställa säkerheter				
Fastighetsinteckning			79 416 000	40 063 000
Summa ställda säkerheter			79 416 000	40 063 000

	2023-12-31	2022-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	7 239	267
Övriga kortfristiga skulder	7 677	7 477
	14 916	7 744
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	329 704	60 419
Förutbetalda årsavgifter och hyror	918 219	855 709
Uppbokad lagfartskostnad	778 605	
Upplupen snöröjning december	125 209	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 000	17 000
	2 169 737	933 128

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Björn Midhammar

.....
Emma Kjellström

.....
Frank Lemvig

.....
Marcus Fasth

.....
Olle Eriksson

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

.....
Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vinberget

Org. nr. 716402-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 professionell 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 överträdelser 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

FRANK LEMVIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:47:17



MARCUS FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:44:07



BJÖRN MIDHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 13:58:33



OLLE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:55:23



EMMA KJELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:46:05



MARIA JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:28:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARIA JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:27:51



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.