

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vinberget
Org nr 716402-5608



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vinberget med säte i Linköping org.nr. 716402-5608 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinberget 1	2023-04-01	1978
Vinkännaren 1	2023-04-01	1978

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 409
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	226
68	p-platser	0

Totalt 188 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	2023-06-01	
Anette Kristofersson	Ledamot	2024-05-30	
Björn Midhammar	Ledamot	2023-06-01	
Olle Eriksson	Ledamot	2022-05-19	
David Wennberg	Ledamot	2024-05-30	
Marcus Fasth	Ledamot	2022-05-19	2024-05-30
Emma Kjellström	Ledamot	2022-05-19	2024-05-30
Emma Kjellström	Suppleant	2024-05-30	
Chris Ödman	Suppleant	2024-05-30	
Linnea Bergner	Suppleant	2023-06-01	2024-05-30
Marcus Wallin	Suppleant	2023-06-01	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frank Lemvig och Björn Midhammar.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Marcus Wallin (sammankallande), Hans Lindblad samt Linnea Bergner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

I årsavgiften ingår en garageplats. Föreningen har tecknat gemensamt avtal för bredband och tv, vilket debiteras separat på årsavgiften.

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.

Föreningen har under 2024 genomfört installation av elbilsaddning. Totalt har 21 stycken kombinerade laddplatser uppförts på gästparkeringen.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Friköp av tomträtten för Vinberget 1 och Vinkännaren 1
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	Åtgärd
2025-2029	Byte av takpapp och takkupoler. Målning av fönster. Byte av plåtar på garage. Inventering och eventuellt byte av värmekulvert.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	207	-34	168	111	168
Skuldsättning, kr/kvm	6 705	6 779	2 207	2 440	2 207
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 705	6 779	2 207	2 440	2 207
Räntekänslighet, %	8	9	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	179	164	156	157	143
Årsavgifter, kr/kvm	900	779	721	693	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	92	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	930	841	786	750	643
Nettoomsättning, tkr	10 680	9 739	9 027	8 732	8 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 931	-873	1 500	850	1 365
Soliditet, %	13	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. Årsavgifterna för 2024 är högre jämfört med tidigare år, då även årsavgift för informationsöverföring numera tas med i beräkningen.

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	1 395 921	0	0	1 395 921
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 121 767	0	3 736 894	14 858 661
S:a bundet eget kapital, kr	12 517 688	0	3 736 894	16 254 582
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 613 777	-872 527	-3 736 894	-10 223 198
Årets resultat, kr	-872 527	872 527	1 931 400	1 931 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 486 304	0	-1 805 494	-8 291 798
S:a eget kapital, kr	6 031 384	0	1 931 400	7 962 784

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 789 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 106 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	-6 486 304
Årets resultat, kr	1 931 400
Reservation till underhållsfond, kr	-3 789 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 106
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 291 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 291 798

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 680 333	9 673 934
Övriga rörelseintäkter		135 222	107 649
Summa Rörelseintäkter		10 815 555	9 781 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 537 917	-6 267 223
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 539	-112 311
Personalkostnader	Not 5	-143 117	-148 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-430 344	-437 876
Summa Rörelsekostnader		-6 192 918	-6 966 194
Rörelseresultat		4 622 638	2 815 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107 293	88 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 798 531	-3 776 060
Summa Finansiella poster		-2 691 238	-3 687 915
Resultat efter finansiella poster		1 931 400	-872 527
Resultat före skatt		1 931 400	-872 527
Årets resultat		1 931 400	-872 527



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	80 150 177	80 580 521
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 083 375	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		81 233 552	80 580 521
Summa Anläggningstillgångar		81 233 552	80 580 521

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 233	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 437 784	2 865 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		544 723	559 542
Summa Kortfristiga fordringar		3 983 740	3 426 671

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 700 000	2 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 700 000	2 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank		0	1 257 690
Summa Kassa och bank		0	1 257 690
Summa Omsättningstillgångar		6 683 740	7 384 361

Summa Tillgångar		87 917 292	87 964 882
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 395 921	1 395 921
Fond för yttre underhåll	14 858 661	11 121 767
Summa Bundet eget kapital	16 254 582	12 517 688

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 223 198	-5 613 777
Årets resultat	1 931 400	-872 527
Summa Ansamlad förlust	-8 291 798	-6 486 304

Summa Eget kapital	7 962 784	6 031 384
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	41 234 850	39 290 986
Summa Långfristiga skulder		41 234 850	39 290 986

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		36 776 833	39 585 635
Leverantörsskulder		428 179	718 728
Skatteskulder	Not 12	68 675	153 495
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	14 678	14 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 431 294	2 169 737
Summa Kortfristiga skulder		38 719 658	42 642 512

Summa Skulder		79 954 508	81 933 498
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		87 917 292	87 964 882
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 622 638	2 815 388
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	430 344	437 876
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	430 344	437 876
Erhållen ränta	108 860	88 145
Erlagd ränta	-2 876 260	-2 209 645
Övriga poster	0	-1 566 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 285 582	-434 651
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 461	-85 006
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 036 322	932 244
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 028 861	847 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 256 721	412 587
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 083 375	-51 747 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 083 375	-51 747 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-864 938	53 199 222
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-864 938	53 199 222
Årets kassaflöde	-691 592	1 864 309
Likvida medel vid årets början	6 734 744	4 870 435
Likvida medel vid årets slut	6 043 151	6 734 744



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023. Systembytet har inneburit att vissa intäkter och kostnader redovisas på en annan plats än tidigare i årsredovisningen. De största förändringarna är att övriga intäkter har flyttats från nettoomsättningen till övriga rörelseintäkter och förvaltning från övrigt till drift.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 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 förlånga 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 739 956	8 774 532
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	412 692	412 692
	Årsavgifter lokaler	317 412	285 956
	Hyror garage och parkeringsplatser	154 400	153 748
	Övriga primära intäkter	55 873	47 006
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 680 333	9 673 934
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 680 333	9 673 934
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-481 027	-445 596
	Snö och halk-bekämpning	-135 539	-245 896
	Reparationer	-163 132	-358 705
	Planerat underhåll	-52 106	-40 448
	Försäkringsskador	0	-275 687
	El	-104 454	-93 097
	Uppvärmning	-1 602 526	-1 466 891
	Vatten	-373 203	-349 762
	Sophämtning	-265 685	-255 153
	Fastighetsförsäkring	-416 845	-382 218
	Kabel-TV och bredband	-413 784	-412 692
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 133 475	-1 105 153
	Förvaltningsavtalskostnader	-368 388	-352 260
	Tomträttsavgäld	0	-391 066
	Övriga driftkostnader	-27 754	-92 601
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 537 917	-6 267 223
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 509	-2 576
	Administrationskostnader	-34 073	-68 998
	Extern revision	-17 250	-17 236
	Föreningsverksamhet	-13 490	-13 543
	Övriga förvaltningskostnader	-9 216	-9 958
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 539	-112 311

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-107 102	-112 613
	Övriga arvoden	-2 364	-788
	Sociala avgifter	-33 651	-35 383
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 117	-148 784
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-430 344	-430 344
	Avskrivning på markanläggning	0	-7 532
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-430 344	-437 876
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 995 500	41 995 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	51 747 500	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	150 688	150 688
	Årets investeringar	0	51 747 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	93 893 688	93 893 688
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 313 167	-12 875 291
	Årets avskrivningar	-430 344	-437 876
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 743 511	-13 313 167
	<i>Utgående redovisat värde</i>	80 150 177	80 580 521
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 650 000	94 230 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	109 361 000	84 490 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	211 011 000	178 720 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 416 000	79 416 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 416 000	79 416 000

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Årets investeringar	1 083 375	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 083 375	0

Årets investering avser installation av laddstolpar. Investeringen ligger som pågående då bidrag från naturvårdsverket ännu inte inkommit.

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	3 343 151	2 777 054
Övriga fordringar	94 633	88 762
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 437 784	2 865 816

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 700 000	2 700 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 700 000	2 700 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,99%	2025-09-30	3 457 800	50 400
Stadshypotek	2,68%	2027-10-30	6 342 300	72 900
Nordea	3,55%	2025-01-03	18 094 101	440 000
Nordea	3,32%	2025-01-30	10 826 496	260 000
Stadshypotek	0,86%	2025-09-30	4 325 536	50 444
Stadshypotek	3,87%	2028-03-30	5 767 600	0
Stadshypotek	3,97%	2026-03-30	12 977 100	0
Stadshypotek	3,87%	2028-03-30	4 991 000	0
Stadshypotek	3,97%	2026-03-30	11 229 750	0
			78 011 683	873 744

Långfristig del	41 234 850
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 900
Lån som ska konverteras inom ett år	36 703 933
Kortfristig del	36 776 833
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	873 744
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 494 976
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	68 675	153 495
	<i>Summa Skatteskulder</i>	68 675	153 495
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	7 221	7 239
	Övriga kortfristiga skulder	7 457	7 677
	<i>Summa Övriga skulder</i>	14 678	14 916
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	927 429	918 219
	Upplupna räntekostnader	251 975	329 704
	Övriga upplupna kostnader	251 890	921 814
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 431 294	2 169 737

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 2024 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 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Vinberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRANK LEMVIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 13:39:01



DAVID WENNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:05:23



BJÖRN MIDHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:10:02



ANETTE KRISTOFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:12:56



OLLE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:02:44



MARIA JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:26:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Vinberget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 16:26:11



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.