



ÅRSREDOVISNING

1/1 2024 - 31/12 2024

**Bostadsrättsföreningen
Vimans Trädgård**

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Vimans Trädgård

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vimans Trädgård, med säte i Linköpings kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen Vimans Trädgård i Linköpings kommun bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Taggen 3 i Linköpings kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader består av tre flerbostadshus med 29 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 579 kvm.

Föreningen har 29 parkeringsplatser i carport, varav 12 är utrustade med laddbox för laddning av elbil. Dessutom är två handikapparkeringsplatser och en vanlig parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning:

5 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring filial inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Garantitiden är fem år och löpte fram till den 14 november 2022.

Förvaltning

Föreningen har avtal med:

Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Riksbyggen gällande fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning.

Kone gällande garantiservice och hiss skötsel.

Tele 2 gällande Internet, TV och Telefoni.

Tekniska Verken i Linköping för Fjärrvärme, Sopor, Återvinning mm.

Bixia gällande el, 100% förnybar el, närproducerad från sol, vind och vatten.

BKAB för mätning av varmvattenförbrukning.

Kiwa Inspecta AB för återkommande besiktning av hissar.

CTEK E-Mobility Center för styrning och mätning av elförbrukning på föreningens laddstationer.

AB Byggbeslag för service av entrédörrar.

Utsikt avseende fibernät.

One.com gällande domän för vimansträdgård.se.

CWS Sweden AB avseende underhåll av entrémattor.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 13 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Mona Träff (avgått under året)
	Freddie Bergman
	Ann-Sofi Israelson
	Per Krantz
	Helen Carlsson

Suppleant:	Irma Lagumdzija
	Peter Asklöv

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, i förening av Freddie Bergman och Per Krantz. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Björn Widenberg
	Daniel Eriksson

Revisorer

Borevision med Niclas Wärenfeldt som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter, suppleanter och valberedning skall vara 40 110 kr exkl sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll är 105 kr/kvm BOA enligt upprättad underhållsplan. Detta motsvarar 280 tkr per år under 30 år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 20 oktober 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 66 400 tkr, varav byggnadsvärde är 55 000 tkr och markvärde är 11 400 tkr. Värdeåret är 2017.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Under året har föreningen amorterat enligt den plan. Detta har inneburit en amortering på 400 000 kr under året.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra banklån har varit en tung post under året. Det största banklånet på 11 095 000 kr har haft en mycket låg räntesats, under 1 %. I december ändrades räntan till strax under 3%. För att undvika en stor avgiftshöjning beslutades att inte amortera på det lånet. Både vår administratör Fastum och vår bank Nordea menar att vi har en god amorteringsplan eftersom övriga lån amorteras.

Garantiärenden:

Några resterande garantiärenden från femårs-besiktningen har nu godtagits av Bonava för åtgärd. När dessa är genomförda återstår inga besiktningsärenden.

Försäkringsärenden:

Under året upptäcktes läckage vid varmvattenmätarna i flera lägenheter i samband med att Tekniska verken stängde av varmvattnet. Styrelsen beslutade att byta ut samtliga varmvattenmätare, förutom i de lägenheter där mätarna byttes ut våren 2024, när mätaravläsningen slutat fungera. Föreningen har fått full kostnadstäckning för dessa åtgärder genom att försäkringen tog kostnaderna förutom självrisk, som bekostades av Bonava.

Ett inbrottsförsök orsakade skador på en soprumsdörr(Bockhornsvägen 8) och en ytterdörr. Kostnaden för ny soprumsdörr samt erforderliga reparationer bekostades av försäkringsbolaget med avdrag för självrisk på 11 400kr.

Reparationer:

Soprumsdörren på Bockhornsvägen 10 har farit illa på grund av omild hantering. Därför beslutade styrelsen att byta ut den i samband med ovannämnda åtgärder.

Ekonomi:

Nu har föreningen enbart bundna banklån. Tidigare har vi haft rörlig ränta. Det är tre lån med tre års bunden ränta på varje lån. Därmed kan styrelsen framöver ha kontroll på kostnadsökningar, förutsatt att inget oplanerat underhålls- eller reparationsarbete tillkommer.

Kostnadsökningar för el, fjärrvärme och sophantering har aviserats. Detta tillsammans med ökade räntekostnader för banklån innebär en nödvändig avgiftshöjning. Styrelsen beslutade att avisera 5% avgiftshöjning inför 2025.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	45	45
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>3</u>	<u>0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	44	45

Under året har två (noll) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 757	2 315	1 977	1 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	55	-155	-220	-245
Resultat exkl avskrivningar, tkr	0	770	701	671
Soliditet, %	77,4	77,0	76,7	76,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	896	748	608	593
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 728	9 921	10 154	10 464
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 728	9 921	10 154	10 464
Sparande per kvm (kr/kvm)	355	330	286	285
Räntekänslighet (%)	10,9	13,3	16,7	17,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	119	152	138	124
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,4	81,1	79,3	77,3

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 991 974	21 998 026	1 148 154	-1 962 269	-154 786	87 021 099
Disposition av föregående års resultat:			198 750	-353 536	154 786	0
Årets resultat					55 481	55 481
Belopp vid årets utgång	65 991 974	21 998 026	1 346 904	-2 315 805	55 481	87 076 580

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 315 806
årets vinst	55 481
	-2 260 325

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	280 000
ianspråktagande av fond	16 250
i ny räkning överförs	-2 556 575
	-2 260 325

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 757 447	2 315 181
Övriga rörelseintäkter		82 946	61 341
Summa rörelseintäkter		2 840 393	2 376 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 031 117	-1 048 110
Övriga externa kostnader	4	-137 111	-147 583
Personalkostnader	5	-53 143	-38 755
Avskrivningar		-924 664	-924 664
Summa rörelsekostnader		-2 146 035	-2 159 112
Rörelseresultat		694 358	217 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 705	1 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 582	-373 508
Summa finansiella poster		-638 877	-372 196
Resultat efter finansiella poster		55 481	-154 786
Årets resultat		55 481	-154 786

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

111 435 016

112 359 680

Summa materiella anläggningstillgångar

111 435 016

112 359 680

Summa anläggningstillgångar

111 435 016

112 359 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

915 624

544 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

116 941

107 902

Summa kortfristiga fordringar

1 032 565

652 165

Kassa och bank

Kassa och bank

47 614

40 175

Summa kassa och bank

47 614

40 175

Summa omsättningstillgångar

1 080 179

692 340

SUMMA TILLGÅNGAR

112 515 195

113 052 020

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

87 990 000

87 990 000

Fond för yttre underhåll

1 346 904

1 148 154

Summa bundet eget kapital

89 336 904

89 138 154

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 315 806

-1 962 270

Årets resultat

55 481

-154 786

Summa fritt eget kapital

-2 260 325

-2 117 056

Summa eget kapital

87 076 579

87 021 098

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

19 590 000

13 892 500

Summa långfristiga skulder

19 590 000

13 892 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 497 500

11 695 000

Leverantörsskulder

66 068

73 025

Övriga skulder

10

3

7 047

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

285 045

363 350

Summa kortfristiga skulder

5 848 616

12 138 422

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 515 195

113 052 020

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	55 481	-154 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	924 664	924 664

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	980 145	769 878
--	---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-13 658	13 857
Förändring av leverantörsskulder	-6 957	-5 783
Förändring av kortfristiga skulder	-85 350	89 653

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	874 180	867 605
--	---------	---------

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-500 000	-600 000
------------------------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-500 000	-600 000
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	374 180	267 605
--	---------	---------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	568 162	300 558
--	---------	---------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

	942 342	568 163
--	---------	---------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 311 148	1 928 328
Parkeringsplatser	251 613	237 550
Kabel-TV och bredband	119 914	119 963
Vatten	37 724	9 288
Elavgifter	16 767	16 778
Övriga intäkter	20 266	3 283
Öres- och kronutjämning	16	-9
	2 757 448	2 315 181

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och kallvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	178 205	157 173
Trädgårdsskötsel	-5 149	7 596
Trivselåtgärd	694	386
Hyra av entrémattor	10 028	9 996
Snöröjning/sandning	125 875	56 401
Serviceavtal	5 099	0
Hisservice/besiktning	46 347	37 659
Besiktningsskostnader	0	4 300
Reparationer	123 459	43 275
Hissreparationer	4 715	0
Planerat underhåll	16 250	81 250
OVK-besiktning	0	39 078
Fastighetsel	51 082	147 572
Uppvärmning	211 161	196 278
Vatten och avlopp	45 842	48 801
Avfallshantering	54 974	53 680
Försäkringskostnader	32 625	27 537
Kabel-tv	118 608	117 160
Övriga driftskostnader	7 705	10 613
Förbrukningsinventarier	0	448
Förbrukningsmaterial	3 598	8 907
	1 031 118	1 048 110

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hemsida	1 435	1 154
Porto	2 765	2 720
Föreningsgemensamma kostnader	0	4 182
Revisionsarvode	15 000	17 269
Ekonomisk förvaltning	72 209	68 293
Teknisk förvaltning	25 898	37 500
Bankkostnader	3 221	3 161
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	5 020
Övriga poster	11 563	8 284
	137 111	147 583

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	40 110	32 800
Arvode valberedning	1 000	1 000
Sociala avgifter	12 033	4 955
	53 143	38 755

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	91 362 644	91 362 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	91 362 644	91 362 644
Ingående avskrivningar	-5 502 964	-4 578 300
Årets avskrivningar	-924 664	-924 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 427 628	-5 502 964
Ingående redovisat värde mark	26 500 000	26 500 000
Utgående redovisat värde mark	26 500 000	26 500 000
Utgående redovisat värde	111 435 016	112 359 680
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	11 400 000	11 400 000
	66 400 000	66 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 610	16 276
Skattefordran	4 286	0
Avräkningskonto förvaltare	894 728	527 987
	915 624	544 263

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-tv	30 691	30 232
Fastighetsförsäkring	11 514	9 596
Ekonomisk förvaltning	14 588	13 937
Medlemsavgift	5 020	5 020
Teknisk förvaltning	55 127	49 117
	116 940	107 902

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,83	2026-12-21	8 895 000	9 295 000
Nordea	2,89	2027-12-20	11 095 000	11 095 000
Nordea	3,91	2025-12-22	5 097 500	5 197 500
			25 087 500	25 587 500
Kortfristig del av långfristig skuld			5 497 500	

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 5 497 500 kr (varar årlig amortering om 400 000 kr)

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 500 000 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 5 097 500 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning Fastum	3	531
Mervärdesskatt	0	6 516
	3	7 047

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	19 401	16 643
Styrelsearvoden	25 410	20 000
Sociala avgifter	12 773	6 000
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	9 940	55 437
Fjärrvärme	27 137	37 005
Avfallskostnader	4 989	0
Vatten- och avlopp	4 923	0
Förutbetalda avgifter och hyror	165 472	213 266
	285 045	363 351

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000
	29 800 000	29 800 000

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Krantz
Ordförande

Ann-Sofi Israelsson

Freddie Bergman

Helen Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur
Borevision

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Vimans_Trädgård.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-14 23:39:52

Dokumentet är undertecknat av:

 Ann-Sofi Israelsson (19500326XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 13:40:31
 Freddie Bergman (19661023XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 12:41:32
 HÉLÉNE KARLSSON (19540228XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 13:41:07
 PER KRANTZ (19480508XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 13:44:41
 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2025-03-14 23:39:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Vimans_Trädgård.pdf (1282706 byte)

9E222A3D210CADF9AD2BDE26F1857D02D44DF5266B7F978FBFB307685CB7B84C9F4D491A521C1117DCA
65D4AEC967B9171A5B86A4E8F6DAF938D5B7CDFE79D3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vimans Trädgård, org.nr. 769630-7615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vimans Trädgård 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 och kassaflöde 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 mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vimans Trädgård 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-14 23:40:53

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2025-03-14 23:40:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (120627 byte)

055A3671D55D13C6C544EA7D7ED622BEF33B984D4462AE0876C4844573F59E746238AB4EDB13426A8AF0
D863FC8E2A8A1332E64860E07FD6D89F29327DA9BD28

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

