



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinterträdgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-05-02 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-09-27.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utslagningen 2	1996	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper ut 2024-12-31. Föreningen har tecknat ett nytt tomträttsavtal som löper tio år fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 084 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Karin Pettersson Sten	Ordförande
Cecilia Loohufvud	Styrelseledamot
Emil Lagergren	Styrelseledamot
Richard Myhrberg	Styrelseledamot
Sophie Battistich	Styrelseledamot
Göran Elldin	Suppleant
Jill Eleonore Kristina Stensson	Suppleant

Valberedning

Ann-Carine Alm
Minna Syrjä
Eva Ljungberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Noemi Del Rosario Garcia Norambuena	Revisor	Internrevisor
Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-15. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-27. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Stamspolning
2021-2022	●	Införande av IMD-lösning för elförbrukning - Lösningen infördes och kom i drift 2022
2021	●	Renovering av värmeanläggning Renovering av tak OVK
2020	●	Renovering av carport
2017	●	Renovering av fasad

Planerade underhåll

2024	●	Renovering av hissar
------	---	----------------------

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, trappstädning, snöröjning	Hus-Skötsel AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Hushållsavfall och kompost	Stockholm Vatten
Återvinning, plast, kartong, tidningar, glas, metall och elektronik	Remondis
Hissunderhåll	Hissen AB
Internet och TV	Tele2
Elnät	Ellevio
Elförbrukning	Fortum
Värme	Stockholm Exergi
IMD och elförbrukningsrapportering	Infometric

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stamspolning genomfördes i januari 2023.

Omläggning av lån som förfallit under februari 2023. Lånet finns som tidigare hos Swedbank och är bundet till februari 2026.

Miljöförvaltningen, Stockholms stad, har genomfört en tillsyn av styrelsens ansvar för egenkontroll enligt miljöbalken. Det omfattar bland annat energianvändning, energieffektivisering, korrekt hantering av varmvatten, felanmälan, sopor och återvinning.

Stadgarna har uppdaterats i två omgångar, dels i april och juni, dels i augusti och september, för att följa gällande lagstiftning. De nya stadgarna är nu registrerade hos Bolagsverket. De nya stadgarna har delats ut till alla medlemmar.

Föreningar har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Under 2023 tecknades även ett nytt tomrättsavtal med Stockholms stad från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 000 360	1 835 882	1 722 978	1 904 481
Resultat efter fin. poster	62 018	-76 274	-56 793	92 611
Soliditet (%)	51	50	50	50
Yttre fond	2 324 042	2 196 042	2 067 792	2 128 133
Taxeringsvärde	79 000 000	79 000 000	48 800 000	48 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 245	6 341	6 437	6 548
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 245	6 341	6 437	6 548
Sparande per kvm totalyta, kr	204	183	193	311
Elkostnad per kvm totalyta, kr	74	80	33	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	136	143	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	21	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	254	240	197	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,74	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 103 384 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	8 384 000	-	-	8 384 000
Fond, yttre underhåll	2 196 042	-109 000	237 000	2 324 042
Kapitaltillskott	2 908 250	-	-	2 908 250
Balanserat resultat	361 946	32 726	-237 000	157 672
Årets resultat	-76 274	76 274	62 018	62 018
Eget kapital	13 773 964	0	62 018	13 835 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	394 672
Årets resultat	62 018
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-237 000
Totalt	219 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	14 411
Balanseras i ny räkning	234 101

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 000 360	1 835 882
Övriga rörelseintäkter	3	23 962	2 000
Summa rörelseintäkter		2 024 322	1 837 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 162 404	-1 253 494
Övriga externa kostnader	9	-129 328	-131 548
Personalkostnader	10	-57 560	-49 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 392	-349 390
Summa rörelsekostnader		-1 698 684	-1 783 918
RÖRELSERESULTAT		325 638	53 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 897	4 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-282 517	-134 947
Summa finansiella poster		-263 620	-130 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		62 018	-76 274
ÅRETS RESULTAT		62 018	-76 274

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 427 117	25 776 509
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 427 117	25 776 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 429 917	25 779 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 748
Övriga fordringar	15	1 847 783	1 587 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	225	0
Summa kortfristiga fordringar		1 848 008	1 600 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 848 008	1 600 112
SUMMA TILLGÅNGAR		27 277 925	27 379 421

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 292 250	11 292 250
Fond för yttre underhåll		2 324 042	2 196 042
Summa bundet eget kapital		13 616 292	13 488 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		157 672	361 946
Årets resultat		62 018	-76 274
Summa fritt eget kapital		219 690	285 672
SUMMA EGET KAPITAL		13 835 982	13 773 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 979 597	10 252 180
Summa långfristiga skulder		5 979 597	10 252 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 034 787	2 962 204
Leverantörsskulder		84 532	55 300
Skatteskulder		105 672	101 252
Övriga kortfristiga skulder		2 383	1 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	234 973	233 026
Summa kortfristiga skulder		7 462 347	3 353 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 277 925	27 379 421

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 638	53 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	349 392	349 390
	675 030	403 354
Erhållen ränta	18 897	4 709
Erlagd ränta	-281 370	-140 766
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412 557	267 297
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 612	3 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 340	-33 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	439 284	237 170
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	239 284	37 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 532 188	1 495 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 771 472	1 532 188

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinterträdgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,93 - 3,33 %
---------	---------------

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 826 892	1 663 104
Hysesintäkter p-plats	29 700	33 075
Hyror carport	27 000	26 550
El, moms	103 384	96 220
Pantsättningsavgift	6 825	16 905
Överlåtelseavgift	6 565	0
Öres- och kronutjämning	-6	28
Summa	2 000 360	1 835 882

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	21 865	0
Försäkringsersättning	2 097	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 000
Summa	23 962	2 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	51 568	54 436
Hissbesiktning	9 836	15 009
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	1 625
Brandskydd	0	4 122
Myndighetstillsyn	9 100	0
Gårdkostnader	235	2 950
Gemensamma utrymmen	0	3 975
Serviceavtal	27 440	22 245
Förbrukningsmaterial	1 458	159
Summa	99 637	104 521

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	5 000	0
Tvättstuga	0	6 030
Sophantering/återvinning	0	2 412
Dörrar och lås/porttele	4 431	0
VVS	31 238	3 070
Värmeanläggning/undercentral	10 313	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	850
Hissar	21 680	113 173
Summa	72 662	125 535

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	94 000
Tvättstuga	14 411	0
Värmeanläggning	0	15 000
Summa	14 411	109 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	154 652	167 066
Uppvärmning	314 194	283 751
Vatten	59 946	48 783
Sophämtning/renhållning	66 167	46 358
Summa	594 959	545 958

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 262	65 375
Tomträttsavgäld	170 600	170 600
Kabel-TV	79 478	80 874
Bredband	1 369	595
Fastighetsskatt	54 026	51 646
Korr. fastighetsskatt	0	-610
Summa	380 735	368 480

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 305	2 501
Tele- och datakommunikation	337	6 736
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 120	14 875
Styrelseomkostnader	753	0
Fritids och trivselkostnader	3 429	814
Föreningskostnader	4 211	1 530
Förvaltningsarvode enl avtal	69 620	77 689
Överlåtelsekostnad	11 027	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Administration	4 133	22 580
Konsultkostnader	4 688	4 823
Summa	129 328	131 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 000	35 000
Revisionsarvode arvoderad	0	995
Övriga arvoden	2 985	3 990
Arbetsgivaravgifter	11 575	9 501
Summa	57 560	49 486

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	281 853	134 947
Kostnadsränta skatter och avgifter	654	0
Övriga räntekostnader	10	0
Summa	282 517	134 947

NOT 12, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 248 575	30 248 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 248 575	30 248 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 472 066	-4 122 675
Årets avskrivning	-349 392	-349 390
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 821 458	-4 472 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 427 117	25 776 509
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	79 000 000	79 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 758	49 758
Utgående anskaffningsvärde	49 758	49 758
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 758	-49 758
Utgående avskrivning	-49 758	-49 758
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 965	22 687
Momsavräkning	10 346	19 304
Klientmedel	0	478 205
Övriga kortfristiga fordringar	0	13 185
Transaktionskonto	703 298	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 983
Summa	1 847 783	1 587 364

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	225	0
Summa	225	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-09-25	0,61 %	6 834 787	6 834 787
swedbank	2026-02-25	4,04 %	2 762 204	2 962 204
Swedbank	2027-09-24	3,96 %	3 417 393	3 417 393
Summa			13 014 384	13 214 384
Varav kortfristig del			7 034 787	2 962 204

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 014 384 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	16 793	15 646
Uppl kostnad arvoden	45 970	45 970
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 444	14 444
Förutbet hyror/avgifter	157 766	156 966
Summa	234 973	233 026

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 116 000	19 116 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter beslut vid årsstämman har styrelsen gått vidare och upphandlat renovering av bostadsrättsföreningens samtliga fyra hissar. Det genomförs under kvartal 1, 2024. Hissrenoveringen bekostas genom egna medel och genom ett nytt lån.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Cecilia Loohufvud
Styrelseledamot

Emil Lagergren
Styrelseledamot

Karin Pettersson Sten
Ordförande

Richard Myhrberg
Styrelseledamot

Sophie Battistich
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

Noemi Del Rosario Garcia Norambuena
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 17:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 17.05.2024 11:36

DOCUMENT ID:

B1GcEBiE7R

ENVELOPE ID:

BycNHjVm0-B1GcEBiE7R

DOCUMENT NAME:

Brf Vinterträdgården, 716420-1506 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN ELISABET PETTERSSON ST EN karin.psten@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:10 17.05.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/13) IP: 195.58.121.248
2. EMIL LAGERGREN lagergr3n@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:15 17.05.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/23) IP: 217.213.129.192
3. SOPHIE BATTISTICH sbattistich@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:18 17.05.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/11) IP: 83.185.246.43
4. RICHARD MYHRBERG richard.myhrberg@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:32 17.05.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/13) IP: 94.234.102.219
5. Cecilia Elisabeth E Loohufvud ceciliooh@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:42 17.05.2024 13:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/01) IP: 213.89.190.210
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	17.05.2024 15:48 17.05.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53
7. NOEMI DEL ROSARIO GARCIA NOR AMBUENA nogarc57@yahoo.se	Signed Authenticated	17.05.2024 17:53 17.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/08) IP: 213.89.190.187

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vinterträdgården, org.nr 716420-1506.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vinterträdgården för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta
krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 vår revision använder vi professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i
förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige
och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Noemi Del Rosario
Garcia Norambuena
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 13:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 17.05.2024 11:36

DOCUMENT ID:

rJE54rj4mC

ENVELOPE ID:

SJe5NHI47C-rJE54rj4mC

DOCUMENT NAME:

RB BRF Vintertra?dga?rden 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	17.05.2024 15:48 17.05.2024 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53
2. NOEMI DEL ROSARIO GARCIA NOR AMBUENA nogarc57@yahoo.se	 Signed Authenticated	19.05.2024 13:04 19.05.2024 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/08) IP: 83.185.32.224

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed