

Årsredovisning 2024

Brf Vingrån 34

702002-5339



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vingrån 34

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 16

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.

Se föreningens stadgar för fullständig formulering.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har registrats hos bolagsverket

Fastigheten byggdes 1907 och förvärvades av Bostadsföreningen Vingrån 34 u.p.a år 1920. Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-18 i samband med att bostadsföreningen ombildades till bostadsrättsförening 2012.

Stadgar registrerades 2018-11-06 hos Bolagsverket.

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 Vingrån 34 på adressen Tegnérsgatan 45 i Stockholm.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 805 kvm och 4 lokaler om 291 kvm, dvs en totalyta på 3096 kvm. Samtliga hyreslokaler är uthyrda.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Kort sammanfattning av hyreslokalerna:

Smyckesverkstad, 46 kvm, avtal gäller t.o.m 2025-12-31.

Frisörsalong, 55 kvm, avtal gäller t.o.m 2025-12-31.

Kontorslokal, 125 kvm, avtal gäller t.o.m 2027-12-31.

Thaimassage, 65 kvm, avtal gäller t.o.m 2027-12-31.

Garage och parkeringsplats saknas. Tvättstuga, barnvagnsförråd och föreningslokal finns ej.

Cyklar må förvaras i källaren och på gården i mån av plats.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Magnus Bakke	Ordförande
Carina Ransved	Styrelseledamot
Maria Ekdahl	Styrelseledamot
Tomas Eriksson	Styrelseledamot
Henrik Wallgren	Suppleant
Victor Dracke-Thessén	Suppleant

Valberedning

Liselott Florén
Agneta Hall

Firmateckning

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

Revisorer

Monika Lindgren	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Erik Arne Hall	Internevisor	
Anders Wiberg	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1960** ● Elstambyte
- 1995** ● Rörstambyte samtliga lägenheter, kök och badrum.
- 2004** ● Omläggning av tak, helt eller delvis
- 2007** ● Renovering av balkonger mot innergård
Märkning av rörstammar
- 2008** ● Byte av hissinredning
Byte av hissmaskineriet, förlängning av hiss till plan 7
- 2009** ● Omläggning golv i hyreslokalen Smyckesverkstaden
- 2011** ● Byte av entrématta
- 2013** ● Byte av samlingsledningar, i bjälklag, som tjänar lokalerna "Frisersalong & Smyckesverkstad"
Byte av vatten- och avlopps-servis
Borttagning och proppning av ingående gas-servis
Underhåll av de 6 frisittande balkongerna mot Tegerlunden
Installerat vattentoalett hos Smyckesverkstaden
- 2014** ● Dragning av värmeslingor på taket och i stuprören på både gatu- och gårdssida samt montering av snörasskydd ut mot gatorna.
Underhåll av de 4 frisittande balkongerna mot Tegnérsgatan samt hörn/kungsbalkongen på våning 6
- 2017** ● Fiber - bredband installerat

- 2018** ● Målning av tak
- 2020** ● Renovering av fasad och fönster mot innergård. Ny puts och målning av fasad samt renovering och målning av fönster.
- 2022** ● Renovering och uppdatering av miljörum
Utbyte av expansionskärl till värmecentral
- 2023** ● Installation av ny värmecentral inklusive avgasare

Planerade underhåll

- 2025** ● Styrelsen har med hjälp av externa konsulter inventerat fastighetens underhållsbehov. Kortfattat kan man fastslå att de stora kostnaderna handlar om tak, fasad, fönster, entré och värmesystem. De närmaste åren kommer att kräva fortsatta investeringar för att hålla fastigheten i ett gott skick. Tak samt fasad och fönster på innergården är genomförda. Under 2025 renoveras entré och trappor. Kostnaden för att renovera entré och trapphus kommer i första hand tas från kassan och om det krävs kommer ett lån upphandlas. Fönster mot gatan ligger i plan de närmsta åren. Fasad mot gatan ligger i plan inom 5-10 år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fiber/Internet	Stokab/Bredband 2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grundutbud av tv kanaler	Tele 2

Övrig verksamhetsinformation

OVK-kontroll görs vart 6:e år, nästa kontroll sker 2026. Vid brist i någon lägenhet erhåller medlem en protokollskopia som redogör för vad som behöver åtgärdas, åtgärder som är respektive medlems eget ansvar.

Föreningen har avtal med Tele2 och grundutbudet av TV-kanaler ingår för närvarande i medlemsavgiften. Dessutom är föreningen ansluten till det kommunala bolaget Stokabs stadsfibernet och även bredband via Bredband 2 ingår i medlemsavgiften, men medlem ansvarar själv för modem och wifi i sin lägenhet.

Överlåtelseavgift tas ut och betalas av säljare. Pantsättningsavgift tas ut och betalas per lån av köpare/ låntagare. Under året har inga arvoden till styrelsen utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomin är god med en bra balans mellan hyror och avgifter samt låg skuld per kvm. Resultatet för 2024 var mycket positivt. Föreningens nettoskuld är låg. Låga avgifter och låg belåning innebär ekonomisk flexibilitet och en god handlingsberedskap inför framtiden.

Medlemsavgifterna bedöms vara oförändrade under året.

Övriga uppgifter

Föreningens lån ligger nu samlade på SHB/Stadshypotek. Villkor redovisas i korthet på annan plats i årsredovisningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 298 897	2 219 364	2 115 600	1 781 534
Resultat efter fin. poster	679 360	548 860	677 866	364 079
Soliditet (%)	92	92	92	89
Yttre fond	1 939 829	1 492 223	1 107 051	572 217
Taxeringsvärde	149 202 000	149 202 000	149 202 000	102 607 000
Årsavgift i snitt per kvm upplåten bostadsrätt, kr	323	323	323	323
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,7	40,3	42,4	47,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 816	1 837	2 036	2 869
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 645	1 664	1 845	2 599
Sparande per kvm totalyta, kr	286	241	296	193
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	17	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	171	153	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	24	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	213	194	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,42	4,18	1,45	0,61
Räntekänslighet (%)	5,62	5,69	6,30	8,88

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 875 221	-	-	4 875 221
Upplåtelseavgifter	2 156 766	-	-	2 156 766
Fond, yttre underhåll	1 492 223	-	447 606	1 939 829
Uppskrivningsfond	71 098 500	-	-	71 098 500
Balanserat resultat	-7 064 870	548 860	-447 606	-6 963 616
Årets resultat	548 860	-548 860	679 360	679 360
Eget kapital	73 106 700	0	679 360	73 786 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 963 616
Årets resultat	679 360
Totalt	-6 284 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	447 606
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 875
Balanseras i ny räkning	-6 706 987
	-6 284 256

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 298 897	2 219 364
Övriga rörelseintäkter	3	42 404	31 173
Summa rörelseintäkter		2 341 301	2 250 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 221 070	-1 222 925
Övriga externa kostnader	9	-92 824	-85 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 206	-198 094
Summa rörelsekostnader		-1 495 100	-1 506 228
RÖRELSERESULTAT		846 201	744 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 602	32 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-226 443	-227 459
Summa finansiella poster		-166 841	-195 448
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		679 360	548 860
ÅRETS RESULTAT		679 360	548 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	77 415 483	77 596 689
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 415 483	77 596 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 415 483	77 596 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 788	36 793
Övriga fordringar	13	1 545 625	1 601 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	104 709	94 320
Summa kortfristiga fordringar		1 739 122	1 732 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		823 199	0
Summa kassa och bank		823 199	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 562 321	1 732 148
SUMMA TILLGÅNGAR		79 977 804	79 328 837

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 031 987	7 031 987
Uppskrivningsfond		71 098 500	71 098 500
Fond för yttre underhåll		1 939 829	1 492 223
Summa bundet eget kapital		80 070 316	79 622 710
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 963 616	-7 064 870
Årets resultat		679 360	548 860
Summa ansamlad förlust		-6 284 256	-6 516 010
SUMMA EGET KAPITAL		73 786 060	73 106 700
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		136 719	136 719
Summa långfristiga skulder		136 719	136 719
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 094 250	5 153 250
Leverantörsskulder		95 899	111 407
Skatteskulder		19 516	24 303
Övriga kortfristiga skulder		285 590	228 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	559 770	567 568
Summa kortfristiga skulder		6 055 025	6 085 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 977 804	79 328 837

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	846 201	744 309
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	181 206	198 094
	1 027 407	942 403
Erhållen ränta	59 602	32 011
Erlagd ränta	-232 963	-222 028
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	854 046	752 385
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 339	-4 001
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 127	42 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	810 834	790 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-295 978
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-295 978
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-59 000	-559 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59 000	-559 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	751 834	-64 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 593 297	1 657 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 345 131	1 593 297

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vingrån 34 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	906 024	906 024
Hysesintäkter, lokaler	1 392 628	1 313 340
Övriga intäkter	245	0
Summa	2 298 897	2 219 364

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	4	-0
Elprisstöd	0	11 173
Övriga rörelseintäkter	42 400	20 000
Summa	42 404	31 173

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	72 124	77 276
Övrigt	0	15 150
Besiktning och service	46 891	59 627
Trädgårdsarbete	0	1 150
Snöskottning	16 840	13 083
Summa	135 855	166 287

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 691	40 554
Bostäder VVS	0	36 187
Lokaler	0	19 500
Dörrar och lås/porttele	12 656	0
VA	2 974	0
Hissar	0	1 981
Summa	18 320	98 223

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	24 875	0
Summa	24 875	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 218	52 523
Uppvärmning	582 738	530 723
Vatten	93 507	74 798
Sophämtning	58 964	51 439
Summa	780 427	709 483

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	80 074	71 424
Kabel-TV	21 650	20 694
Bredband	28 509	26 193
Fastighetsskatt	131 360	130 622
Summa	261 593	248 933

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	353
Övriga förvaltningskostnader	29 451	28 397
Revisionsarvoden	30 665	24 655
Ekonomisk förvaltning	32 708	31 804
Summa	92 824	85 209

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	226 443	226 959
Övriga räntekostnader	0	500
Summa	226 443	227 459

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 011 093	83 715 115
Årets inköp	0	295 978
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 011 093	84 011 093
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 414 404	-6 216 310
Årets avskrivning	-181 206	-198 094
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 595 610	-6 414 404
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 415 483	77 596 689
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>71 593 000</i>	<i>71 593 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 400 000	41 400 000
Taxeringsvärde mark	107 802 000	107 802 000
Summa	149 202 000	149 202 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 327	82 327
Utgående anskaffningsvärde	82 327	82 327
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 327	-82 327
Utgående avskrivning	-82 327	-82 327
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 757	7 738
Skattefordringar	10 936	0
Nabo Klientmedelskonto	600 664	606 287
Borgo	921 268	987 011
Summa	1 545 625	1 601 035

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 328	17 401
Försäkringspremier	57 859	51 146
Kabel-TV	5 467	5 385
Bredband	6 579	6 579
Förvaltning	14 476	13 809
Summa	104 709	94 320

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-28	3,20 %	2 331 250	2 356 250
Stadshypotek	2025-05-19	3,25 %	2 395 000	2 425 000
Stadshypotek	2025-10-31	3,60 %	368 000	372 000
Summa			5 094 250	5 153 250
Varav kortfristig del			5 094 250	5 153 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 849 470 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 486	2 041
El	3 989	10 080
Uppvärmning	78 369	80 219
Utgiftsräntor	11 661	18 181
Vatten	15 594	12 496
Förutbetalda avgifter/hyror	447 671	444 551
Summa	559 770	567 568

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 550 000	9 550 000

Underskrifter

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

Stockholm

Carina Ransved
Styrelseledamot

Magnus Bakke
Ordförande

Maria Ekdahl
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Styrelseledamot

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

Erik Arne Hall
Revisor

Kpmg AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 12:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 10:21

DOCUMENT ID:

ByQKUGaTkl

ENVELOPE ID:

BJI-FUG661x-ByQKUGaTkl

DOCUMENT NAME:

Brf Vingrån 34, 702002-5339 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MAGNUS BAKKE magnus.bakke@portcapital.com	Signed Authenticated	04.04.2025 12:04 04.04.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.98.130
2. Carina Els-Marie Ransved carina.ransved@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 12:24 04.04.2025 12:21	eID Low	Swedish BankID IP: 145.14.98.161
3. MARIA EKDAHL maria@arrangera.com	Signed Authenticated	07.04.2025 10:36 04.04.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.118
4. TOMAS ERIKSSON tomas.eriksson@leovegas.com	Signed Authenticated	07.04.2025 11:57 07.04.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 62.84.193.139
5. ERIK ARNE HALL arne_hall@msn.com	Signed Authenticated	07.04.2025 15:05 07.04.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 73.136.154.62
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	08.04.2025 12:11 08.04.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vingrån 34, org. nr 702002-5339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingrån 34 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vingraån 34 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den dag de elektroniska signaturerna utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Erik Arne Hall
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 12:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 10:21

DOCUMENT ID:

B1bZFIGa6yg

ENVELOPE ID:

rJZFUGpTkx-B1bZFIGa6yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vingrån 34 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK ARNE HALL arne_hall@msn.com	 Signed Authenticated	07.04.2025 15:06 07.04.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 73.136.154.62
2. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	08.04.2025 12:12 08.04.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* 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