

Brf Vingen i Täby

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för
Brf Vingen i Täby
716000-1058
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vingen i Täby, 716000-1058, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Majberg	Ordförande	2024
Christina Wicklund	Ledamot	2024
Serkar Salih	Ledamot	2024
Marián Klampár	Ledamot	2025
Ola Lekebjör	Ledamot	2024
Michael Ericsson	Ledamot	2024
Jonathan Lindström	Ledamot	2025

Ordinarie revisorer

Per Lundström, Accounter Group	Revisor	2024
Kia Holfve	Föreningsvald revisor	2024

Revisorssuppleanter

Elisabeth Melbin	Föreningsvald	2024
------------------	---------------	------

Valberedning

Ulla Mardini	2024
Peter Hågglund	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingen 1 i Täby kommun med därpå uppförda byggnader med 203 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda år 1963. Fastighetens adress är Radarvägen 17-43. På fastigheten finns fem bostadshus med 9 våningar och 14 uppgångar med hiss.

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt och 10 lokaler samt 56 garageplatser och 57 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	1	112	84

Total tomtarea:	20 132 kvm
Total bostadsarea:	18 281 kvm
Total lokalarea:	279 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Henrik Bugge	30 kvm
Telia Sverige AB	20 kvm
Norrorts Boservice AB	30 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Bahnhof AB	Bredband
Silux Fastigheter	Städning
Fortum AB	Elavtal avseende volym
Bredablick	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor AB	Skadedjursförsäkring
Bravida Sverige AB	Serviceavtal bergvärmeanläggning
Nice Garden i Danderyd AB	Marskötsel samt snöröjning
Kone AB	Serviceavtal hissar
Stockholms Entremattor AB	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer.

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 203 832 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga inventerings- och underhållsbehovet till 3 498 000 kr för 2023, detta motsvara 180 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 1 088 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 56 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Renovering av trapphus	2021
Nytt kortläsarsystem	2021
Cykelparkering på baksidan utanför Radarvägen 25	2019
Laddstolpar för elbilar	2019
Nya sophus för matavfallssortering	2019
Nytt bredbandsavtal	2019
Passer- och bokningssystem	2018-2019
Nytt styr- och reglersystem	2018
Anläggning av ny grillplats vid Radarvägen 31	2018-2019
Byte av hissar	2017
Renovering av grillplatser	2017
Ny lekställning, gungor och lekredskap vid Radarvägen 17	2017
Ny lekställning vid Radarvägen 35	2016
Renovering av tvättstugorna	2016
Stambyte i kulvert	2015
Byte till rörelsestyrd LED-belysning inomhus i hela fastigheten	2015
Målning av cykelförrådshus och entrépartier	2015
Byte av samtliga radiatorer	2015
Omläggning av asfalt samt nya kantstenar på framsidan	2015
Renovering av föreningslokal	2014
Ny entrébelysning på fram- och baksida	2014
Ny gatubelysning på framsidan	2014
Byte av garageportar	2014
Nya maskiner i tvättstugorna	2012-2015
Stambyte	2007-2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023, samt extra föreningsstämma 28 augusti 2023. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ordKabel-TV och bredband

Samtliga lägenheter är anslutna till kabel-TV-nätet via Tele2. Förutom det analoga basutbudet ingår 8 favoriter i årsavgiften, samt en box med programkort för att kunna se de 8 favoriterna.

Samtliga lägenheter i föreningen har bredband från Bahnhof med fiber 1000/1000. Bredbandet ingår i årsavgiften.

Föreningens ekonomi

Utifrån utmaningarna under 2023 så är föreningens ekonomi fortsatt god. Ökade kostnader för framförallt räntor innebar att vi höjde avgifterna för lägenheterna till 2024. För vårt kommande stora underhållsbehov behöver vi även fortsättningsvis låna pengar. Föreningen har trots det en bra lånegrad. Styrelsen har som målsättning att alltid amortera på våra lån.

Styrelsen arbetar hela tiden med att hålla kostnaderna nere med så låga avgifter som möjligt, men mycket underhåll återstår och driftkostnaderna ökar varje år p.g.a. att leverantörerna höjer sina priser för t.ex. el, vatten och sophämtning. Det är sådant vi måste ta höjd för och vi ser idag att vi kan komma att behöva höja avgifterna.

Planer för 2024

- Fortsatt renovering av fönster som en del av fasadrenovering.
- Byte av bredbandsleverantör för att få ner kostnaderna



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 262 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 262 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	16 152	14 659	14 528	14 163
Resultat efter finansiella poster	1 342	574	-4 006	3 036
Förändring av underhållsfond	1 088	1 067	-5 230	368
Resultat efter fondförändringar	254	-493	1 224	2 668
Sparande, kr / kvm	200	154	220	290
Soliditet (%)	31	33	32	34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	773	737	737	737
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	88	92	93	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	773	737	737	737
Lokalhyra, kr / kvm	1 019	921	891	888
Driftskostnad, kr / kvm	462	467	388	313
Energikostnad, kr / kvm	265	260	209	149
Ränta, kr / kvm	74	48	43	55
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	56	55	22	22
Lån, kr / kvm	4 579	4 222	4 300	4 358
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 860	4 481	4 563	4 625
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6
Snittränta (%)	1,61	1,14	1,00	1,27

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivning- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 430 703	39 175 000	2 626 373	-6 856 335	574 485
Disposition enligt föreningsstämma				574 485	-574 485
Avsättning till underhållsfond			1 088 000	-1 088 000	
Årets resultat					1 342 233
Vid årets slut	6 430 703	39 175 000	3 714 373	-7 369 850	1 342 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 281 851
Årets resultat före fondförändring	1 342 233
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 088 000
Summa över/underskott	-6 027 618

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 027 618
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 130 925	14 446 578
Övriga rörelseintäkter	3	1 020 744	212 254
Summa rörelseintäkter		16 151 669	14 658 832
		16 151 669	14 658 832
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 203 832	-683 925
Driftskostnader	5	-8 965 447	-9 061 080
Övriga kostnader	6	-507 658	-547 091
Personalkostnader	7	-353 944	-339 569
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 506 001	-2 522 275
Summa rörelsekostnader		-13 536 882	-13 153 940
		2 614 787	1 504 892
Rörelseresultat			
		2 614 787	1 504 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter		155 924	7 020
Räntekostnader		-1 428 478	-937 427
Summa finansiella poster		-1 272 554	-930 407
		1 342 233	574 485
Resultat efter finansiella poster		1 342 233	574 485
		1 342 233	574 485
Resultat före skatt		1 342 233	574 485
		1 342 233	574 485
Årets resultat		1 342 233	574 485

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	9,18	117 399 670	119 904 135
Inventarier, maskiner och installationer	10	18 564	20 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 852 875	334 250
		<u>124 271 109</u>	<u>120 258 485</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>124 271 109</u>	<u>120 258 485</u>
--	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		8 192	7 733
Övriga fordringar		960 979	45 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	249 849	319 876
		<u>1 219 020</u>	<u>373 607</u>

Kassa och bank

	13	12 920 665	6 487 097
--	----	------------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>14 139 685</u>	<u>6 860 704</u>
--	--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>138 410 794</u>	<u>127 119 189</u>
--	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 430 703	6 430 703
Uppskrivningsfond		39 175 000	39 175 000
Underhållsfond		3 714 373	2 626 373
		<u>49 320 076</u>	<u>48 232 076</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 369 850	-6 856 336
Årets resultat		1 342 233	574 485
		<u>-6 027 617</u>	<u>-6 281 851</u>
Summa eget kapital		<u>43 292 459</u>	<u>41 950 225</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	57 711 250	81 915 000
		<u>57 711 250</u>	<u>81 915 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	31 128 750	-
Leverantörsskulder		3 719 211	773 172
Skatteskulder		54 671	37 113
Övriga skulder		113 242	108 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 391 211	2 335 314
		<u>37 407 085</u>	<u>3 253 964</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 410 794</u>	<u>127 119 189</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 614 787	1 504 892
Avskrivningar	2 506 001	2 522 275
	5 120 788	4 027 167
Erhållen ränta	155 924	7 020
Erlagd ränta	-1 428 478	-937 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 848 234	3 096 760
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-845 414	90 933
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 024 373	-71 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 027 193	3 116 560
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 518 625	-186 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 518 625	-186 750
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	39 185 000	18 970 000
Amortering av låneskulder	-32 260 000	-20 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 925 000	-1 510 000
Årets kassaflöde	6 433 568	1 419 810
Likvida medel vid årets början	6 487 097	5 067 287
Likvida medel vid årets slut	12 920 665	6 487 097

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnad	10 - 60 år
Markanläggningar	10 - 60 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	14 139 678	13 486 117
Hyror lokaler	80 431	72 548
Hyror p-platser/garage	824 556	799 688
Övriga objekt	86 260	88 225
Summa	15 130 925	14 446 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	7 850	4 250
Överlåtelseavgifter	14 233	18 030
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 747	9 637
Övriga intäkter	987 914	24 715
Försäkringsersättningar	-	155 622
Summa	1 020 744	212 254

I posten övriga intäkter ingår det under 2023. 942 611 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	74 294	60 367
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 094	3 950
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 684	29 442
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 521	-
VA & sanitet, installationer	6 621	14 909
Värme, installationer	268 682	30 372
Ventilation, installationer	56 018	49 546
El, installationer	52 929	13 940
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 788	146 414
Hiss	413 107	74 957
Övriga installationer	23 699	2 914
Huskropp	7 908	-
Markytor	719	72 640
P-platser/garage	3 094	39 900
Vattenskador	159 124	139 029
Brandskador	90 550	-
Klottersanering	-	5 545
Summa	1 203 832	683 925

Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Summa	-	-

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	422 577	408 367
Teknisk förvaltning	1 312 177	1 762 458
Besiktningkostnader	11 899	56 653
Bevakningskostnader	17 259	6 116
Snöröjning	507 323	379 834
Serviceavtal	272 849	159 875
Förbrukningsmaterial	84 235	68 231
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 358	51 817
El	1 402 459	1 306 451
Uppvärmning	3 019 601	3 009 049
Vatten och avlopp	711 831	734 142
Avfallshantering	358 481	352 550
Försäkringar	222 039	184 634
Systematiskt brandskyddsarbete	66 824	39 376
Kabel-TV	330 426	342 393
Bredband	212 109	199 134
Summa	8 965 447	9 061 080

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 893
Kostnader som vidarefaktureras	5 788	-
Kontorsmaterial och trycksaker	12 353	8 509
Tele och post	15 125	17 387
Förvaltningskostnader	330 217	325 929
Revision	55 674	55 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	559
Jurist- och advokatkostnader	41 194	48 600
Bankkostnader	3 310	6 084
IT-tjänster	24 537	52 559
Övriga externa tjänster	1 063	1 772
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 120	15 402
Övriga externa kostnader	2 277	5 397
Summa	507 658	547 091

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	260 400	250 000
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Summa	270 400	260 000
Sociala avgifter	83 544	79 569
Summa	353 944	339 569

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 463 677	2 479 953
Markanläggningar	40 788	40 786
Inventarier, maskiner och installationer	1 536	1 536
Summa	2 506 001	2 522 275

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	126 859 192	126 859 192
-Mark	40 000 000	40 000 000
-Markanläggningar	4 389 837	4 389 837
	<u>171 249 029</u>	<u>171 249 029</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>171 249 029</u>	<u>171 249 029</u>
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-47 476 019	-44 996 066
-Markanläggningar	-3 868 875	-3 828 089
	<u>-51 344 894</u>	<u>-48 824 155</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 463 677	-2 479 953
-Årets avskrivning på markanläggning	-40 788	-40 786
	<u>-2 504 465</u>	<u>-2 520 739</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-53 849 359	-51 344 894
Redovisat värde	117 399 670	119 904 135
<i>Varav</i>		
Byggnader	76 919 496	79 383 173
Mark	40 000 000	40 000 000
Markanläggningar	480 174	520 962
Taxeringsvärden		
Bostäder	380 000 000	380 000 000
Lokaler	10 001 000	10 001 000
Totalt taxeringsvärde	390 001 000	390 001 000
<i>Varav byggnader</i>	216 400 000	216 400 000
<i>Varav mark</i>	173 601 000	173 601 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	2 392 714	2 392 714
	<u>2 392 714</u>	<u>2 392 714</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	2 392 714	2 392 714
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 372 614	-2 371 078
	<u>-2 372 614</u>	<u>-2 371 078</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 536	-1 536
	<u>-1 536</u>	<u>-1 536</u>
Utgående avskrivningar	-2 374 150	-2 372 614
Redovisat värde	18 564	20 100

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Pågående nyanläggningar	334 250	147 500
	<u>334 250</u>	<u>147 500</u>
Ökning av årets nyanläggningar	6 518 625	186 750
Aktivering av pågående nyanläggningar	-	-
	<u>6 518 625</u>	<u>186 750</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 852 875	334 250

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	249 849	319 876
Summa	249 849	319 876

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 749 954	3 418 366
Transaktionskonto SEB	61 334	64 294
Placeringskonto SBAB	11 109 377	3 004 437
Summa	12 920 665	6 487 097

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	31 128 750	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	57 711 250	81 915 000
Summa	88 840 000	81 915 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	88 840 000	81 915 000
Summa	88 840 000	81 915 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
SEB	1,53 %	2023-11-28	31 560 000	-	31 560 000	-
SEB	0,33 %	2024-08-28	31 435 000	-	500 000	30 935 000
SBAB	3,82 %	2028-11-17	-	39 185 000	-	39 185 000
SBAB	3,98 %	2025-09-10	10 920 000	-	200 000	10 720 000
SBAB	3,98 %	2025-09-10	8 000 000	-	-	8 000 000
Summa			81 915 000	39 185 000	32 260 000	88 840 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	137 780	3 259
Förutbetalda intäkter	1 306 084	1 340 415
Upplupna revisionsarvoden	55 000	50 000
Upplupna driftskostnader	892 347	941 640
Summa	2 391 211	2 335 314

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Avseende årsavgifterna för 2024 har beslut tagit att höja årsavgifterna med 5 %.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	89 015 000	88 745 000
Summa ställda säkerheter	89 015 000	88 745 000

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Majberg
Styrelseordförande

Christina Wicklund

Serkar Salih

Marián Klampár

Ola Lekebjer

Michael Ericsson

Jonathan Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Accounter Group

Per Lundström
Revisor

Kia Holfve
Föreningsrevisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 06 2024 09:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



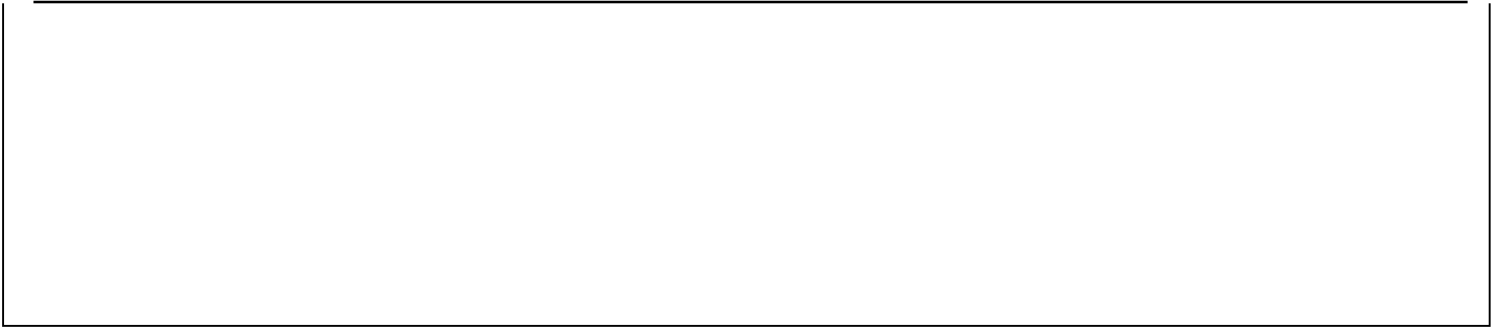
VERIFIKATION










DOKUMENTNUMMER:
6630E7A2F04C4
MAJ 06 2024 09:08AM

Deltagare

Empty box for participant information.





Apr 30 2024 02:49PM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Apr 30 2024 03:27PM	Björn Majberg granskade dokumentet:
Apr 30 2024 03:28PM	 BJÖRN MAJBERG signerade dokumentet
Maj 03 2024 12:42PM	Christina Wicklund granskade dokumentet:
Maj 03 2024 12:43PM	 Ingegerd Christina Wicklund signerade dokumentet
Apr 30 2024 03:59PM	Serkar Salih granskade dokumentet:
Apr 30 2024 04:00PM	 SERKAR SALIH signerade dokumentet
Maj 03 2024 09:03AM	Marián Klampár granskade dokumentet:
Maj 03 2024 09:30AM	 Marian Klampar signerade dokumentet
Maj 03 2024 03:28AM	Ola Lekebjør granskade dokumentet:
Maj 03 2024 03:32AM	 OLA LEKEBJER signerade dokumentet
Maj 05 2024 08:49AM	Michael Ericsson granskade dokumentet:
Maj 05 2024 08:50AM	 Tom Michael Ericsson signerade dokumentet
Maj 02 2024 05:33PM	Jonathan Lindström granskade dokumentet:
Maj 02 2024 05:34PM	 JONATHAN LINDSTRÖM signerade dokumentet
Maj 05 2024 10:23AM	Per Lundström granskade dokumentet:
Maj 06 2024 09:08AM	 Per Eje Lundström signerade dokumentet
Maj 05 2024 11:41AM	Kia Holfve granskade dokumentet:
Maj 05 2024 11:52AM	 Carine Kia Elisabeth Holfve signerade dokumentet
Maj 05 2024 11:52AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vingen i Täby
organisationsnummer

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Vingen i Täby** för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023 -12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 revisionssted i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssted 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssted i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 Vingen i Täby** för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

- 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 revisionsred 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 revisionsred 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 grundar 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.

Stockholm 2024-

Per Lundström
Föreningsvald extern revisor
Accountor

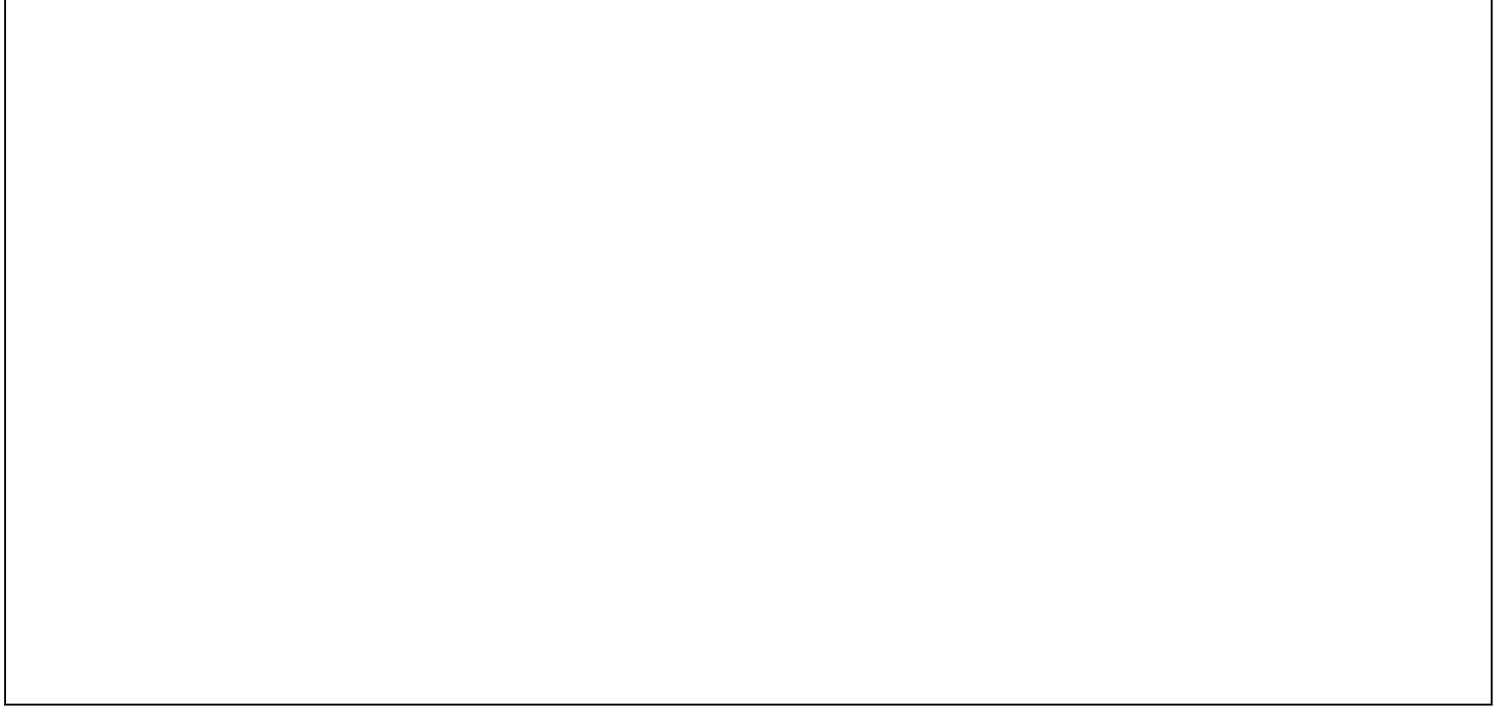
Kia Holfve
Föreningsrevisor



Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 04 2024 01:32AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
66349A2C2E625
MAJ 04 2024 01:32AM

Deltagare**Registrerade händelser**

Maj 03 2024 10:04AM	Sofia Dahm skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2024 10:08AM	Per Lundström granskade dokumentet:
Maj 03 2024 10:13AM	 Per Eje Lundström signerade dokumentet
Maj 04 2024 12:59AM	Kia Holfve granskade dokumentet:
Maj 04 2024 01:32AM	 Carine Kia Elisabeth Holfve signerade dokumentet
Maj 04 2024 01:32AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

